

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對任何就因本公告全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔責任。



**China Jinmao Holdings Group Limited**  
**中國金茂控股集團有限公司**

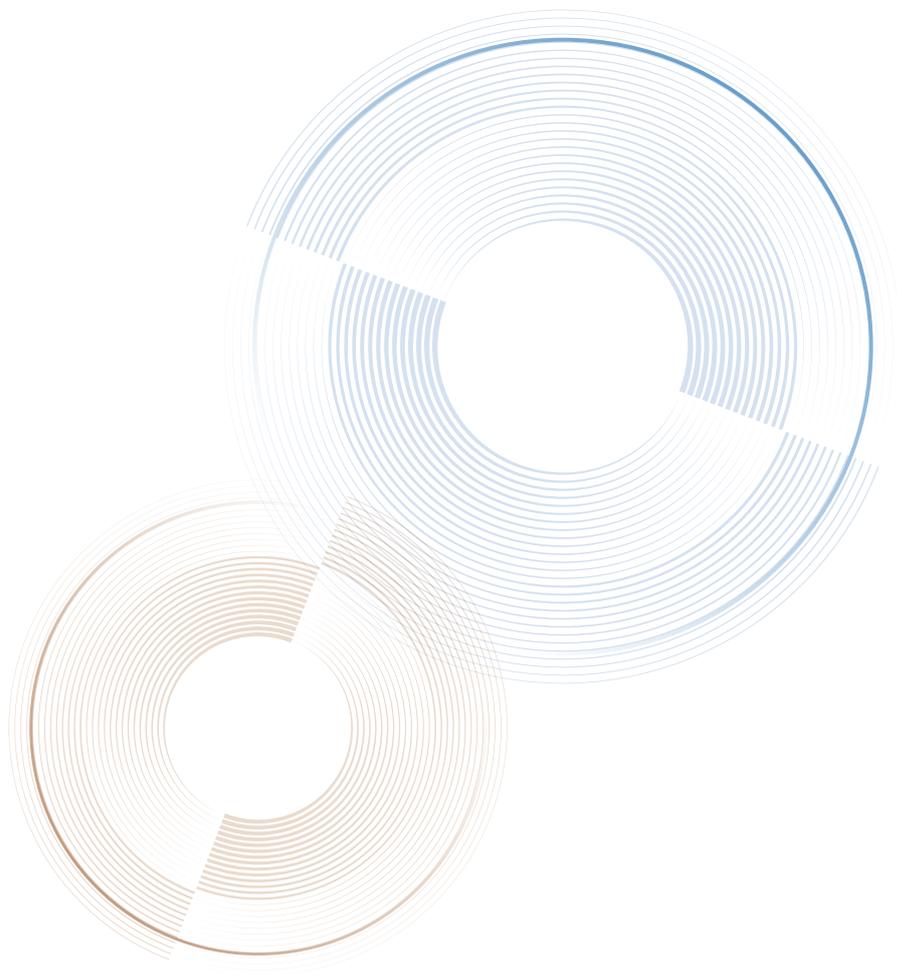
(於香港註冊成立的有限公司)

(股票代號：00817)

**截至二零一九年十二月三十一日止年度業績公告**

中國金茂控股集團有限公司(「本公司」)董事會(「董事會」)欣然宣佈本公司及其附屬公司截至2019年12月31日止年度的經審核業績。本公告列載本公司2019年報全文，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)中有關年度業績初步公告附載的資料的要求。本公司2019年報的印刷版本將於2020年4月30日或以前寄發予本公司的股東，並可於其時在香港交易所披露易網站[www.hkexnews.hk](http://www.hkexnews.hk)及本公司的網站[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)上閱覽。

董事會謹此通知本公司股東，於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。根據上市規則第13.66(1)條，相關通知將於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日發出。



# 目錄

2	關於中國金茂
4	公司大事記
6	公司資料
7	財務摘要
8	主席致辭
12	榮譽和獎項
14	管理層討論與分析
95	投資者關係
98	企業社會責任
104	董事及高級管理層簡介
111	企業管治報告
128	董事會報告
157	獨立核數師報告
162	合併損益表
163	合併全面收益表
164	合併財務狀況表
166	合併權益變動表
168	合併現金流量表
171	財務報表附註
288	五年財務資料

# 關於 中國金茂

中國金茂控股集團有限公司（「中國金茂」、「公司」、「本公司」）是世界五百強企業之一中國中化集團有限公司（「中化集團」）旗下房地產和酒店板塊的平台企業，於2007年8月17日在香港聯合交易所有限公司（簡稱「香港聯交所」）主板上市（股票代號：HK.00817），是香港恒生綜合指數成份股之一。中化集團是國務院國資委批准的主業中包含地產開發和酒店經營的中央企業。

中國金茂以「釋放城市未來生命力」為己任，始終堅持高端定位和精品路線，並在質量領先為核心的「雙輪兩翼」戰略基礎上，聚焦「兩驅動、兩升級」的城市運營模式，致力於成為中國領先的城市運營商。基於對城市潛能的遠見，中國金茂整合國際領先的優質資源，引進合理互生的城市規劃理念，實現區域功能和城市活力的全面提升。目前，中國金茂已成功進駐京津冀、長三角和珠三角等中國高速發展區域，公司在北京、天津、上海、廣州等49個核心城市，開發持有200餘個項目。

中國金茂發揮板塊間協同效應和聯動優勢，打造了以「金茂」品牌為核心的高端系列產品。「綠色科技、金茂質量」的「綠金」標準已成為「金茂」系列產品獨有的優質基因及品牌內涵，並在行業中不斷重新定義高端和質量。



## 堅持「城市運營商」戰略定位

公司將充分發揮城市運營方面的經驗，堅持以規劃驅動為牽引，以資本驅動為基石，推動城市升級與產業升級，助力政府打造城市新核心。

### 規劃驅動

積極發揮公司在規劃方面的專業能力，以整體性、系統性、前瞻性、科學性的規劃，實現功能多元化、產業高端化、城市國際化。

### 資本驅動

依託金茂資本有限公司（「金茂資本」）優勢和信用背書，實現以投引產、產融結合。

### 產業升級

在重點發揮北京金茂綠建科技有限公司（「金茂綠建」）在科技產業領域帶動力的同時，聚焦大文化、大健

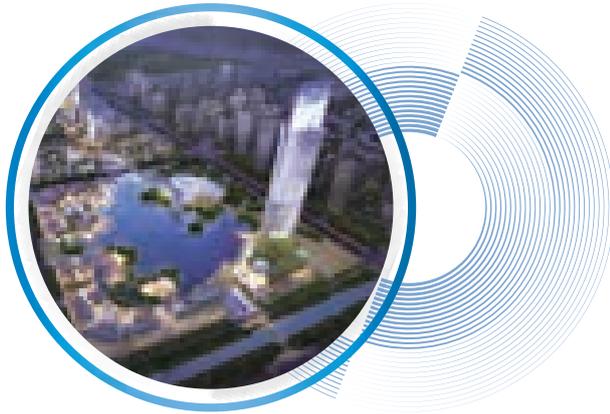
康、大科技三大產業，積極研究物流產業，通過產業合作和產業孵化，推動城市產業升級。

### 城市升級

依託公司在品質住宅、高端酒店、精品商業、5A級寫字樓領域積累的產品優勢與品牌影響力，帶動城市消費升級與城市功能升級。

## 科學至上，聚焦創新推動轉型

公司將繼續以「科學至上、知行合一」理念為引領，以「綠色健康」與「智慧科技」為特色，堅持客戶推動與技術驅動的產品迭代原則，推動技術創新與產品升級。



簽約銷售額  
(人民幣百萬元)



## 城市運營與物業開發 強勁表現

城市運營項目及物業開發項目未交付面積分別為約5,714萬平方米和約2,728萬平方米

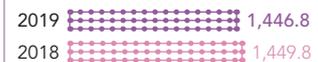
年內項目銷售業績良好，簽約銷售額同比增長26%，並成功在溫州、張家港、南京、長沙、汕頭、濰坊、義烏、青島、重慶、保定、北京、威海、合肥、福州、杭州、鄭州、南昌及貴陽等地增加土地儲備

## 商務租賃與 零售商業運營 穩定收入

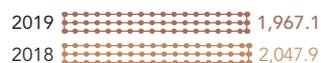
十一處主要投資物業，總建築面積約79萬平方米，旗下投資物業高租金、高出租率，位居同行業前列



租金收入  
(人民幣百萬元)



酒店經營收入  
(人民幣百萬元)



## 酒店經營 領先同業

十所豪華酒店，擁有3,968間客房

酒店積極尋求市場機遇，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位

# 公司 大事記



## 2019年1月

- 公司與天津東麗區政府簽署「中國金茂•智慧科學城」項目合作協議
- 公司在武漢舉辦「遇見知音 致敬經典」金宴中國第三季活動
- 公司獲取青島市即墨國際智慧新城項目首批地HX040619A、HX040702地塊
- 公司獲取溫州瑞安產城融合項目首批五地塊
- 公司獲取張家港智慧科學城項目首開區首批六地塊



## 2019年3月

- 公司獲取南京市江寧區湯山溫泉康養小鎮一期2019G05地塊



## 2019年4月

- 金茂長沙梅溪湖國際新城J-12地塊成功掛牌出讓
- 公司受邀出席第十五屆國際綠色建築與建築節能大會，並承辦「零碳」城市運營系列分論壇



## 2019年5月

- 公司參加2019年廊坊國際經濟貿易洽談會，並與河北省廊坊市人民政府、中國宏泰產業市鎮公司簽訂戰略合作協議
- 公司與岳陽市政府簽署東風湖新區一期項目戰略合作協議並獲取一期1-6#地塊



## 2019年6月

- 公司獲取汕頭市金平區金鳳半島WG2019-4號地塊
- 公司獲取濰坊市保稅區2018-BS09號地塊



## 2019年7月

- ❖ 公司發佈公告進行戰略配售，正式引入平安集團作為公司第二大股東
- ❖ 公司成功發行5億美金10年期優先擔保票據
- ❖ 公司成功發行長沙梅溪湖金茂廣場北塔寫字樓類不動產投資信託基金 (REITs)



## 2019年9月

- ❖ 公司獲取青島市西海岸創新科技城項目首批地HD2019-3133/3134地塊



## 2019年10月

- ❖ 公司與蕪湖市政府簽署戰略合作協議
- ❖ 公司在深圳舉辦金宴中國第四季活動
- ❖ 公司舉行金茂建築科技品牌發佈會暨戰略簽約儀式
- ❖ 公司獲取青島中歐國際城項目第四批七宗土地
- ❖ 公司獲取青島伊甸園HD0701-003/004/005/006/007等5宗地塊



## 2019年11月

- ❖ 公司獲取青島即墨國際智慧新城項目606A地塊
- ❖ 公司獲取威海市經濟技術開發區老集項目地塊
- ❖ 公司獲取三亞南繁科技城項目首期地塊



## 2019年12月

- ❖ 公司與河南頤城控股有限公司簽署鄭州二七區馬寨新城項目合作協議
- ❖ 公司與貴陽清鎮市政府簽署貴陽水晶智慧新城項目合作協議
- ❖ 公司與武漢漢陽區政府舉行武漢方島智慧科學城產業峰會暨產業合作簽約儀式
- ❖ 公司獲取福州市長樂區濱海新城城市運營項目首批地塊
- ❖ 公司獲取杭州市富陽區秦望綜合體城市運營項目73號地塊



## 公司 資料

### 公司名稱

中國金茂控股集團有限公司

### 主要辦事處

香港灣仔  
港灣道1號  
會展廣場  
辦公大樓47樓  
4702-4703室

### 非執行董事

寧高寧先生(主席)  
楊林先生  
安洪軍先生

### 執行董事

李從瑞先生(首席執行官)  
江南先生(首席財務官)  
宋鏐毅先生(高級副總裁)

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生，金紫荊星章，太平紳士  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

### 首席財務官

江南先生

### 合資格會計師

廖繼勤先生

### 公司秘書

廖繼勤先生

### 授權代表

李從瑞先生  
江南先生

### 法律顧問

瑞生國際律師事務所有限法律責任合夥  
香港中環  
康樂廣場8號  
交易廣場一座18樓

北京市天元律師事務所  
中華人民共和國  
北京市西城區豐盛胡同  
28號太平洋保險大廈10層

### 核數師

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

### 股票代號

00817

### 股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司  
香港灣仔皇后大道東183號  
合和中心17樓1712-1716室

### 投資者聯絡方式

電話：852-28299518  
傳真：852-28240300  
電子郵件：chinajinmao\_IR@sinochem.com

### 公司網站

[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)



	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	百分比變動 (%)
收入	<b>43,355.9</b>	38,732.7	12
毛利	<b>12,764.7</b>	14,538.2	-12
本公司所有者應佔溢利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>6,114.8</b>	5,084.1	20
加：投資物業公平值收益(已扣除遞延稅項)	<b>337.4</b>	126.8	166
本公司所有者應佔溢利	<b>6,452.2</b>	5,210.9	24
資產總額	<b>326,148.5</b>	271,638.2	20
本公司所有者應佔權益	<b>39,372.2</b>	35,796.2	10
每股基本盈利(人民幣分)	<b>55.38</b>	45.28	22
每股基本盈利－扣除投資物業 公平值收益(已扣除遞延稅項)(人民幣分)	<b>52.49</b>	44.17	19
股息(港仙)(註1) －末期及中期息每股	<b>23.00</b>	22.00	5
淨債務與調整後資本比率%(註2)	<b>74</b>	71	不適用

註1：2019年中期息每股12港仙，末期息每股11港仙，共計每股23港仙。2018年中期息每股12港仙，末期息每股10港仙，共計每股22港仙。

註2：淨債務與調整後資本比率=(計息銀行貸款和其他借款－現金和現金等價物－受限制銀行結餘－若干其他金融資產)／(權益總額+本公司應付直接控股公司款項)。

# 主席致辭

中國金茂將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以「綠色健康」與「智慧科技」為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，持續推動戰略執行體系落地，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。



主席  
寧高寧

## 尊敬的各位股東：

本人謹代表中國金茂的董事會（「董事會」）提呈本公司及其子公司（「本集團」、「我們」）截至2019年12月31日年度（「回顧期」、「報告期」、「2019年」或「本年度」）之全年業績報告，請各位股東審閱。

2019年，中國正處在轉變發展方式、優化經濟結構、轉換增長動力的攻關期，結構性、體制性、周期性問題相互交織，經濟下行壓力加大。行業調控堅持「房住不炒」的定位，聚焦「穩地價、穩房價、穩預期」的調控目標，因城施策確保市場平穩發展成為調控新常態，房地產市場競爭愈發激烈。面對嚴峻的外部形勢，中國金茂以「科學至上、知行合一」理念為引領，聚焦城市運營，堅持創新發展，強化全面對標，持續提質增效，全年公司經營業績與盈利水平實現穩定增長。報告期內，本公司所有者應佔溢利為人民幣6,452.2百萬元，同比增長24%，若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣6,114.8百萬元，同比增長20%。

公司始終保持戰略定力，持續鞏固城市運營商定位，聚焦「雙輪兩翼」核心業務，通過創新驅動和機制驅動，推動戰略升級和組織升級，實現公司綜合實力持續提升。

戰略升級方面，公司始終堅持城市運營商定位，借助「城市運營年」契機，不斷完善城市運營執行體系，豐富「以城聚人、以城促產」的城市運營內涵。以城市地圖為引領，通過系統研究發現城市發展機會、挖掘潛

在需求，深化政企合作共贏模式，以產業資源導入為依托，通過業務孵化、資源合作、技術研發等多種手段，推動大科技、大文化、大健康產業資源及產業PE投資項目落地。2019年，公司在溫州、嘉興、杭州、鄭州、無錫、岳陽、福州等地正式落地7個城市運營項目，累計獲取達到20個。在積極踐行長江經濟帶、長三角一體化、粵港澳大灣區等國家戰略同時，公司城市運營商形象得到廣泛認可。此外，公司堅持打造商業IP，通過全面對標和深入研討，形成以「CPI」為核心的商業發展戰略，即圍繞消費者洞察、無邊界聯動、數字化和綠色科技創新，打造公司商業業務核心競爭力。2019年，依托城市運營項目，有序推動張家港覽秀城、青島覽秀城的籌開；同時，積極開展在營項目調改提升，南京金茂匯、長沙覽秀城通過定位升級與品牌優化，分別實現收入提升25%、16%，公司商業品牌影響力正在快速建立。以戰略升級驅動業務發展的同時，公司持續強化規模與效益的平衡。一是繼續堅持「規模適度」原則，2019年公司簽約額人民幣1,608億元，首次挺進前二十名，在鞏固行業地位的同時，始終貫徹「聚焦深耕、質在量先」投資準則，2019年以來成功進入9座新城市、新獲取60個項目，近半數項目底價獲取，平均溢價率僅為10.3%，為效益提升奠定基礎；二是持續強化「效益優良」，重點兼顧短期開發盈利與長期經營收益，開發業務聚焦向經營要效益，2019年公司首開周期較2018年進一步縮短，公司股東投入回收周期標桿項目亦縮短了2個月。酒店、寫字樓等持有項目業績均保持在競爭組合的前列，2019年還完成2家輕資產管理酒店開業，通過探索輕資產業務模式不斷開源收益。物業、綠建等服務業務分別獲得CREIS中國高端物業領先企業TOP3、「標準排名」房企

綠色信用指數AAA單位，逐步建立競爭優勢，豐富城市運營的盈利模式。三是堅持品質領先策略，公司專注品質提升，工程實測實量成績與住宅客戶滿意度達到或接近行業標桿水平，較好實現產品溢價，確保整體較高盈利水平兌現。

**創新驅動方面**，公司堅持創新投入增強核心競爭力，着力培養自主研發能力，以「綠色健康」與「智慧科技」為特色，通過科技賦能打造業務的「護城河」。2019年公司搭建產學研合作平台，實現首個院士工作站落地，科技研發投入大幅提升。其中建築節能領域研發生產的雙級渦旋熱泵、熱源塔熱泵為國內首創，填補了國內相關領域的空白。同時，積極發揮「投資+」優勢，加強對相關技術創新企業的併購。2019年完成首個科技PE投資項目落地，所投雲跡科技迅速為公司酒店／物業場景創新應用，不斷通過科技來賦能地產主業。公司堅持客戶推動的、技術驅動的產品迭代，借助「極創翼」平台，以客戶需求閉環機制貫通微笑曲線的客戶端與研發端，加速實現智能家居與智慧社區等技術在多個項目中落地，打造更健康、更舒適、更智慧的府系產品；在確保品質基礎上，以十二大科技系統與社會配套為支撐點，圍繞健康社區、兒童成長、AI家居等重點課題不斷提升悅系產品力。公司加速打造高通量創新孵化體系，2019年公司完成金茂教育、

建築科技、智慧物業創新項目出孵，以此探索符合城市全生命周期發展的關鍵產業，更好帶動城市升級與產業升級，構建可持續的城市運營生態圈。

**組織升級方面**，公司始終堅持「永找不足」的高績效文化，通過全面的市場對標，探索和實踐符合現階段公司發展要求的組織和管理模式。一方面，圍繞總部重大決策中心、資源配置中心、共享服務中心和一線助力中心定位，推動總部管理職能內涵的轉變，公司始終堅持客戶導向，設立客戶服務委員會強化客戶研究與洞察，堅持聚焦成本精益管理，優化成本管控架構，完善產品管理中心職能。另一方面，堅持三級架構、兩級管控，持續向一線授權，推動各單位、各專業不斷提升決策與管理效率。通過升級組織確保公司業務發展與業績穩步增長。

**機制驅動方面**，堅定落實國務院關於央企混合所有制改革要求，在保持央企屬性的前提下，無限接近市場化，通過不斷優化公司法人治理結構，提高公司經營效率與行業競爭力。2019年完成中國平安人壽保險股份有限公司（「平安壽險」）作為第二大股東的戰略投資引入，進一步強化股東協同優勢與央企政治優勢，推動金融、健康、科技等產業資源合作，持續鞏固「城市運營商」競爭優勢。堅持業績與激勵雙對標，以價值為

導向、以能力為依托、以業績為基礎，積極推進價值創造績效管理模式，強化項目跟投、股票期權等中長期激勵工具，釋放員工的激情、責任心和創造力，共同創造更大的價值，真正實現員工與公司的「共創、共享、共成長」。

作為中央企業和上市公司，中國金茂亦高度重視並主動履行社會責任，積極在環保、慈善等領域開展公益活動。公司始終堅持綠色戰略，以城市運營項目為主要載體，智慧能源業務節能環保效果顯著，達產後每年可節約15萬噸標煤，減排CO<sub>2</sub>達38萬噸標煤、SO<sub>x</sub>達2,200噸、NO<sub>x</sub>達2,000噸。中國金茂榮獲「2019年度綠色開發競爭力10強企業」第一名；CIHAF2019第21屆中國住交會上，公司獲評「2019年度商業地產綠色運營競爭力10強企業」，未來金茂府榮獲CIHAF年度十大綠色項目。截至2019年，公司已累計獲得各類綠色建築標識170個，佔總開發項目90%以上，持續強化公司綠色影響力在行業中的領先地位。同時，公司積極參與公益慈善事業與扶貧工作，在雲南、貴州、重慶、青海、內蒙古等地的貧困地區累計捐建流動圖書館20座、援建學校45所、捐助學校25所、援建醫療機構7所，承擔西藏崗巴縣特色村鎮規劃設計任務，在內蒙古阿魯科爾沁旗三個貧困鄉村建立「新型農牧民流動培訓站」，獲得了良好的社會反響。

展望未來，2020年初突發的新冠病毒疫情還在持續，國際貿易形勢充滿變數，中國經濟下行壓力加大。為確保經濟運行穩中有進，後續財政政策與貨幣政策將會趨於更加積極。對應到房地產行業，「房住不炒」仍是調控主導方向，全面落實因城施策，通過建立「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，促進行業平穩健康發展的目標不會動搖。隨着各城市穩經濟的政策陸續推出，支持土地供應、合理購房需求釋放的金融及財稅政策力度進一步加大，也將為行業恢復帶來新機遇。與此同時，疫情過後消費者將更加關注建築與居住環境、物業與生活服務，聚焦綠色健康、智慧科技的地產企業將迎來更大的發展機遇。鑑於此，中國金茂將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以「綠色健康」與「智慧科技」為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，持續推動戰略執行體系落地，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

堅守品質初心，篤定砥礪前行。中國金茂全體員工將一如既往地堅定發展信心、保持創業激情，勠力同心，銳意進取，以更優異的業績為全體股東創造更大價值。在此，本人謹代表董事會，向本公司股東、客戶、業務夥伴及社會各界致以誠摯的謝意！



主席  
寧高寧

香港  
2020年3月25日

# 榮譽 和獎項

## 主要綜合獎項

- 3月，在由國務院發展研究中心企業研究所、清華大學房地產研究所和中國指數研究院三家研究機構共同舉辦的「2019中國房地產百強企業研究成果發佈會暨第十六屆中國房地產百強企業家峰會」上，中國金茂榮膺「2019中國房地產百強企業」第22名，並榮獲「2019中國房地產百強企業－盈利性Top10」、「2019中國房地產百強企業－成長性Top10」、「2019中國房地產百強企業－融資能力Top10」榮譽。
- 3月，在由觀點指數研究院舉辦的「2019觀點年度論壇」上，中國金茂榮獲「2019中國房地產卓越100榜」第14名。
- 6月，在《經濟觀察報》主辦的「第十六屆中國藍籌地產年會」上，中國金茂榮獲「2019藍籌地產企業」稱號。
- 8月，在世界品牌實驗室(World Brand Lab)發佈的2019年「亞洲品牌500強」上，中國金茂首次入圍，位列第449名。
- 9月，在由中國房地產業協會、上海易居房地產研究院中國房地產測評中心共同舉辦的「2019中國房地產企業品牌價值測評成果發佈會暨房地產品牌發展高峰論壇」上，中國金茂榮登「2019中國房地產開發品牌價值50強」第32位。

- 9月，獲中國投資協會、標準排名、財經頒發的「2019中國房企綠色信用指數TOP50－中國金茂AAA級」。
- 12月，「CIHAF2019第21屆中國住交會」上，中國金茂榮獲「2019年度綠色開發競爭力10強企業」第一名；獲評「2019年度商業地產綠色運營競爭力10強企業」。

## 主要城市運營及物業開發獎項

- 3月，北京大興金茂悅在新浪樂居舉辦的「樂居北京創新峰會暨樂居地產群英會頒獎典禮」上，榮獲「2019年度最具期待樓盤」獎；在搜狐焦點舉辦的「搜狐焦點20週年品牌盛典」上，榮獲「榮耀20年典藏人氣住宅」獎。
- 5月，成都武侯金茂府在「第十五屆中國房地產網絡人氣榜」上，獲「2019成都房地產最受網友期待項目」；12月，獲安居客頒發的「2019中國房產風雲榜2019年度品牌價值樓盤」。
- 7月，青島即墨國際智慧新城榮獲英國BRE Global Limited頒發的「BREEAM 3星級認證」；



- 9月，上海金茂北外灘獲得「美國LEED體系認證金獎」。
- 12月，在中華人民共和國科技部、國家科學技術獎勵辦公室批准的、全聯房地產商會舉辦的「全聯房地產商會2019年會暨第16屆精瑞人居獎頒獎論壇」上，北京未來金茂府榮獲「精瑞科學技術獎綠色社區優秀獎」、北京佑安府榮獲「精瑞科學技術獎園林景觀規劃與設計優秀獎」。

## 酒店

- 4月，在2019亞洲酒店及旅遊論壇暨第14屆中國酒店星光獎頒獎典禮上，金茂酒店被授予「中國酒店星光獎2019 — 中國酒店業最佳業主」稱號。
- 9月，金茂酒店榮獲第十六屆中國酒店「金枕頭獎 — 2019年度中國最佳酒店業主」稱號。
- 11月，麗江金茂凱悅甄選酒店榮獲最佳酒店評選委員會頒發的「最佳旅行目的地酒店」獎。

## 寫字樓及其他項目

- 5月，由中國指數研究院和中國房地產TOP10研究組主辦的「2019中國物業服務百強企業研究成果發佈會暨第十二屆中國物業服務百強企業家峰會」上，金茂物業榮獲「2019中國物業服務百強企業」第22名。
- 8月，金茂大廈被世界高層建築與都市人居學會(CTBUH)授予「全球50座最具影響力高層建築」稱號。
- 9月，金茂資本榮登36氪發佈的「2019年中國最受創業者歡迎私募股權投資機構TOP50」。
- 10月，在「2019年中國綠色建築峰會」上，金茂大廈獲得由美國綠色建築委員會頒發的「能源與環境設計先鋒獎之既有建築：運營與維護」(LEED for Building Operations & Maintenance: Existing Buildings) 鉑金級認證。
- 11月，在2019觀點商業年會上，觀點指數研究院發佈了《2019中國商業地產發展年度報告》，金茂商業入選「中國商業地產TOP100暨商業表現獎」。
- 11月，金茂綠建榮獲BRE頒發的「BREEAM戰略合作夥伴」獎牌。



# 管理層 討論與分析

總體概述



- 項目數量
- 未交付面積

<p>■ 保定</p> <p>● 1</p> <p>● 229,763</p>	<p>■ 嘉興</p> <p>● 4</p> <p>● 2,507,099</p>	<p>■ 汕頭</p> <p>● 1</p> <p>● 581,168</p>	<p>■ 西安</p> <p>● 2</p> <p>● 362,412</p>
<p>■ 北京</p> <p>● 19</p> <p>● 3,187,314</p>	<p>■ 金華</p> <p>● 1</p> <p>● 277,047</p>	<p>■ 上海</p> <p>● 12</p> <p>● 1,361,746</p>	<p>■ 徐州</p> <p>● 4</p> <p>● 1,366,685</p>
<p>■ 常州</p> <p>● 2</p> <p>● 538,798</p>	<p>■ 開封</p> <p>● 1</p> <p>● 194,279</p>	<p>■ 紹興</p> <p>● 1</p> <p>● 246,635</p>	<p>■ 煙臺</p> <p>● 1</p> <p>● 619,938</p>
<p>■ 成都</p> <p>● 2</p> <p>● 629,644</p>	<p>■ 昆明</p> <p>● 2</p> <p>● 713,843</p>	<p>■ 深圳</p> <p>● 3</p> <p>● 237,650</p>	<p>■ 岳陽</p> <p>● 1</p> <p>● 809,946</p>
<p>■ 東莞</p> <p>● 2</p> <p>● 254,897</p>	<p>■ 麗江</p> <p>● 4</p> <p>● 151,982</p>	<p>■ 蘇州</p> <p>● 12</p> <p>● 2,075,826</p>	<p>■ 張家口</p> <p>● 2</p> <p>● 510,828</p>
<p>■ 佛山</p> <p>● 3</p> <p>● 1,137,078</p>	<p>■ 南昌</p> <p>● 4</p> <p>● 674,808</p>	<p>■ 台州</p> <p>● 1</p> <p>● 624,931</p>	<p>■ 長沙</p> <p>● 14</p> <p>● 16,088,277</p>
<p>■ 福州</p> <p>● 4</p> <p>● 2,635,158</p>	<p>■ 南京</p> <p>● 19</p> <p>● 7,409,844</p>	<p>■ 太原</p> <p>● 1</p> <p>● 420,556</p>	<p>■ 鄭州</p> <p>● 3</p> <p>● 5,164,755</p>
<p>■ 廣州</p> <p>● 8</p> <p>● 2,071,232</p>	<p>■ 南通</p> <p>● 1</p> <p>● 83,961</p>	<p>■ 天津</p> <p>● 5</p> <p>● 1,353,298</p>	<p>■ 重慶</p> <p>● 8</p> <p>● 2,254,373</p>
<p>■ 貴陽</p> <p>● 2</p> <p>● 941,013</p>	<p>■ 寧波</p> <p>● 13</p> <p>● 5,596,369</p>	<p>■ 威海</p> <p>● 1</p> <p>● 238,478</p>	<p>■ 珠海</p> <p>● 1</p> <p>● 582,305</p>
<p>■ 杭州</p> <p>● 9</p> <p>● 2,649,520</p>	<p>■ 青島</p> <p>● 11</p> <p>● 5,446,914</p>	<p>■ 濰坊</p> <p>● 1</p> <p>● 620,122</p>	<p>■ 株洲</p> <p>● 1</p> <p>● 646,025</p>
<p>■ 合肥</p> <p>● 4</p> <p>● 761,800</p>	<p>■ 泉州</p> <p>● 1</p> <p>● 589,908</p>	<p>■ 溫州</p> <p>● 7</p> <p>● 2,866,675</p>	
<p>■ 湖州</p> <p>● 1</p> <p>● 226,418</p>	<p>■ 三亞</p> <p>● 3</p> <p>● 547,390</p>	<p>■ 無錫</p> <p>● 6</p> <p>● 1,519,510</p>	
<p>■ 濟南</p> <p>● 5</p> <p>● 1,634,621</p>	<p>■ 廈門</p> <p>● 1</p> <p>● 97,800</p>	<p>■ 武漢</p> <p>● 6</p> <p>● 2,680,953</p>	

註1：項目數量涵蓋城市運營、物業開發、商務租賃及零售商業、酒店經營及能源站

註2：未交付面積為城市運營及物業開發未交付面積，單位：平方米

在全球經濟增長放緩，貿易保護主義升溫的背景下，2019年中國經濟在抵禦下行壓力中顯現韌性和潛力。各地區各部門堅持穩中求進工作總基調，堅持新發展理念，堅持以供給側結構性改革為主線，積極推動高質量發展，保持了總體平穩、穩中有進態勢。全年國內生產總值按可比價格計算比上年增長6.1%，符合6%-6.5%的預期目標，全國居民收入增長與經濟增長基本同步；全國規模以上工業增加值比上年增長5.7%，高技術製造業和戰略性新興產業增加值增速分別比規模以上工業快3.1和2.7個百分點；固定資產投資比上年增長5.4%，高技術產業投資增長快於全部投資11.9個百分點。

從房地產市場來看，2019年初住建部將「穩地價、穩房價、穩預期」任務欄在全年重點工作首位。在「房住不炒」調控基調指導下，我國房地產市場總體保持平穩運行，「三穩」調控目標穩步落實。土地市場熱度有所回落，2019年國有土地使用權收入同比增長11.4%，較2018年同期的25.0%大幅下降13.6個百分點；全國商品房銷售金額約為人民幣16.0萬億元，同比增長

6.5%，增速較2018年同比下降5.7個百分點，銷售面積約為17.2億平方米，同比下降0.1%，多數城市房價同比漲幅回落至10%以內，房地產市場平穩運行態勢持續。

從房地產市場格局來看，頭部房企銷售額增長放緩，盈利空間持續收窄，行業環境回歸理性，其中TOP20房企銷售額實現同比增長16.5%，與近三年年均增速33.1%相比銷售增幅快速回落；同時，市場競爭愈發激烈、行業集中度繼續提升，其中TOP20房企集中度較其他梯隊上升明顯，比上年同期增加0.5個百分點，投資補貨力度繼續增加，優勝劣汰、強者恆強趨勢愈加凸顯。

從酒店市場來看，2019年國內旅遊人數與收入增速放緩，從外部影響了酒店行業狀況。酒店業景氣指數在連續下跌至2013年下半年以來的最低值。縱觀全國酒店，除個別區域外，業績全線下跌。在酒店供給長期平穩增長但需求增速回落下，供需結構的不平衡影響了酒店入住率和每房可售收入下滑。其中高端飯店供需失衡進一步加劇，未來該細分市場將持續承壓。

從區域寫字樓租賃市場來看，一、二線城市均受到整體市場環境的影響，絕大多數城市淨吸納量明顯下降、寫字樓租賃面臨需求放緩壓力。北京、上海、深圳、廣州、杭州、南京、長沙等典型城市甲級辦公樓空置率維持高位、租金水平均有所下滑。與此同時，科技類企業的不斷成長，逐漸成為中國多個城市辦公樓市場的主要需求來源。

2019年，公司克服市場及政策的不利局面，經營業績較去年大幅提升，歸母淨利潤再創歷史新高。

在城市運營與物業開發方面，全年開盤項目銷售良好，總簽約銷售額約人民幣1,608億元。另截至報告期末，本集團物業及土地已簽約銷售未交付結算的金額約為人民幣2,336億元。

城市運營與物業開發項目中，常州龍城金茂府榮獲「常州品質樓盤」和「最值得期待樓盤」等殊榮，2019年4月19日、2019年9月6日兩次開盤，兩次售罄；徐州紅星•雲龍金茂悅於2019年8月10日、2019年11月13日、2019年12月23日三次開盤，全部售罄，成為徐州市中高端住宅市場標桿性熱銷盤，奪得當年年度單盤銷冠；武漢陽邏金茂逸墅全年十開十罄，銷售套數奪得陽邏之心片區第一；成都武侯金茂府作為成都唯一

榮獲「BREEAM+綠建三星」雙認證的綠色住宅，2019年3月1日、2019年5月24日、2019年11月9日三次開盤，三次售罄，樹立了金茂府品牌高端形象，全年銷售佔整個武侯新城板塊40%市場份額，穩居第一。2019年3月，北京大興金茂悅在新浪樂居舉辦的「樂居北京創新峰會暨樂居地產群英會頒獎典禮」上，榮獲「2019年度最具期待樓盤」獎；在搜狐焦點舉辦的「搜狐焦點20周年品牌盛典」上，榮獲「榮耀20年典藏人氣住宅」獎；2019年5月，成都武侯金茂府在「第十五屆中國房地產網絡人氣榜」上，獲「2019成都房地產最受網友期待項目」；12月，獲安居客頒發的「2019中國房地產風雲榜2019年度品牌價值樓盤」；2019年7月，青島即墨國際智慧新城榮獲英國BRE Global Limited頒發的「BREEAM 3星級認證」；2019年9月，上海金茂北外灘獲得「美國LEED體系認證金獎」；2019年12月，在中華人民共和國科技部、國家科學技術獎勵辦公室批准的、全聯房地產商會舉辦的「全聯房地產商會2019年會暨第16屆精瑞人居獎頒獎論壇」上，北京未來金茂府榮獲「精瑞科學技術獎綠色社區優秀獎」、北京佑安府榮獲「精瑞科學技術獎園林景觀規劃與設計優秀獎」。

酒店經營方面，面對嚴峻的市場環境，旗下酒店不斷提升服務水平，通過創新經營模式拉動業績提升。金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店改造的差異化親子主題餐廳，麗江金茂璞修雪山飯店打造的特色天文主題酒店，上海金茂君悅大酒店的咖啡廳改造，均取得了良好的市場回響與各項業績數據的顯着提升。回顧期內，金茂酒店在2019亞洲酒店及旅遊論壇暨第14屆中國酒店星光獎頒獎典禮上榮獲「中國酒店星光獎2019-中國酒店業最佳業主」稱號；麗江金茂凱悅甄選酒店榮獲最佳酒店評選委員會頒發的「最佳旅行目的地酒店」獎。

商務租賃方面，北京金融街、北京CBD、上海浦東陸家嘴、南京鼓樓區等高端商務區甲級寫字樓租金水平及出租率保持高位，公司北京兩座寫字樓租金水平繼續提升，保持穩定優異的業績貢獻。

零售商業方面，公司加速打造商業IP，在深入研究商業地產趨勢的基礎上，通過廣泛研討、凝聚共識，形成以「消費者洞察、數字化和綠色科技創新、無邊界聯動」為核心的商業戰略。不斷推動在營項目調改提升，

依託城市運營項目形成獨特競爭優勢，為覽秀城2.0的升級積累了寶貴經驗。

在金融和服務方面，2019年公司繼續強化兩翼業務的牽引作用。金融方面，金茂資本持續打造地產基金和PE投資兩大業務板塊，鞏固核心競爭力，發揮金融賦能作用，探索城市更新業務藍海，同時圍繞城市運營產業鏈展開投資佈局，賦能公司創新升級和產業落位；服務方面，繼續在智慧能源、建築科技及研發創新方面保持良好發展態勢，為打造更聰明的房子奠定基礎，全年5個區域能源項目建設有序推進，創新「城市運營+智慧能源合作模式」。

2019年，公司在土地市場和資本市場上收獲豐厚，取得出色的成績。在土地獲取方面，本集團在溫州、張家港、南京、長沙、汕頭、濰坊、義烏、青島、重慶、保定、北京、威海、合肥、福州、杭州、鄭州、南昌及貴陽等地獲取多幅優質地塊，土地儲備得到大幅補充。在資金獲取方面，本集團積極創新，積極拓展多種資金籌集渠道，於2019年2月在境內成功發行人民幣18億元無擔保公司債券，2019年6月公司在境

外成功完成票據交換及新發行合計2.5億美元優先擔保票據，2019年7月公司在境外成功發行5億美元優先擔保票據，2019年7月在境內成功發行中國金茂的首單類REITs產品－長沙梅溪湖金茂廣場北塔寫字樓類REITs，發行規模人民幣11.65億元，2019年8月公司在境內成功發行凱晨CMBS共計人民幣72.91億元，2019年8月公司成功發行境內公司債券人民幣20億元，2019年12月公司在境外成功發行4億美元次級擔保永久資本證券。公司在項目層面積極引入合作方資金，為後續項目開發提供了充足的資金保障。

展望未來，2020年初突發的新冠病毒疫情還在持續，國際貿易形勢充滿變數，中國經濟下行壓力加大。為確保經濟運行穩中有進，後續財政政策與貨幣政策將會趨於更加積極。對應到房地產行業，「房住不炒」仍是調控主導方向，全面落實因城施策，通過建立「穩地價、穩房價、穩預期」的長效機制，促進行業平穩

健康發展的目標不會動搖。隨著各城市穩經濟的政策陸續推出，支持土地供應、合理購房需求釋放的金融及財稅政策力度進一步加大，也將為行業恢復帶來新機遇。鑑於此，中國金茂將秉承「科學至上」的價值理念，不斷夯實城市運營商定位，持續推進「雙輪兩翼」發展策略，以「綠色健康」與「智慧科技」為特色，推動技術創新與產品升級，豐富以城市運營為核心的業務模式，持續推動戰略執行體系落地，加速實現綜合實力挺入行業第一梯隊的目標。

## 1. 主要商務租賃及零售商業運營項目

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期	持有商務及 零售商業 物業面積 (平方米)
北京凱晨世貿中心	中國北京市西城區	194,530	寫字樓	100%	2006年	110,760
中化大廈	中國北京市西城區	49,066	寫字樓	100%	1995年	49,066
金茂大廈(含酒店)	中國上海市浦東新區	292,475	寫字樓	66.77%	1999年	216,462
南京玄武湖金茂廣場項目一期 (含酒店)(註1)	中國江蘇省南京市鼓樓區	225,846	綜合體	95.78%	2011年	139,806
長沙梅溪湖國際研發中心	中國湖南省長沙市湘江新區	132,856	寫字樓	80%	2017年	14,963
上海國際航運服務中心6#	中國上海市虹口區	5,558	寫字樓	100%	2018年	5,558
麗江金茂時尚生活中心	中國雲南省麗江市古城區	21,893	商業	100%	2014年	21,893
青島金茂灣商業	中國山東省青島市市南區	61,142	商業	50%	2017年	61,142
嘉苑廣場大賣場	中國浙江省寧波市高新區	25,480	商業	100%	2013年	25,480
長沙金茂覽秀城	中國湖南省長沙市岳麓區	141,723	商業	50%	2017年	141,723
上海國際航運服務中心16#	中國上海市虹口區	5,222	商業	100%	2013年	5,222
<b>合計</b>						<b>792,075</b>

## 2. 酒店經營項目

項目名稱	地點	酒店 建築面積 (平方米)	本集團 所佔權益	竣工日期	客房數 (間)
北京金茂萬麗酒店	中國北京市東城區	44,413	66.77%	1995年	329
上海金茂君悅大酒店(註2)	中國上海市浦東新區	76,013	66.77%	1999年	555
金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	75,208	66.77%	2006年	501
金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店	中國海南省三亞市亞龍灣	83,772	66.77%	2008年	450
金茂北京威斯汀大飯店	中國北京市朝陽區	77,945	66.77%	2008年	550
金茂深圳JW萬豪酒店	中國廣東省深圳市福田區	51,730	66.77%	2009年	411
南京威斯汀大酒店(註1)	中國江蘇省南京市鼓樓區	32,514	95.78%	2011年	232
崇明金茂凱悅酒店	中國上海市崇明縣	48,992	66.77%	2014年	235
麗江金茂酒店(註3)	中國雲南省麗江市古城區	84,384	66.77%	2014年	401
長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店	中國湖南省長沙市岳麓區	62,220	100%	2017年	304
<b>合計</b>		<b>637,191</b>			<b>3,968</b>

### 3. 主要城市運營及物業開發項目

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>北京</b>					
北京亦莊金茂悅項目	中國北京市經濟技術開發區	414,782	住宅	100%	2017年
北京亦莊金茂逸墅項目	中國北京市經濟技術開發區	558,922	住宅	51%及100% (註4)	2020年
北京金茂府項目	中國北京市豐台區	220,404	住宅	49%	2020年
北京豐台金茂廣場項目	中國北京市豐台區	177,662	寫字樓/商業	100%	2020年
北京豐台區麗澤商務區 D-07/08地塊	中國北京市豐台區	207,804	寫字樓	20%	2022年
北京佑安府項目	中國北京市豐台區	334,973	住宅	20%	2020年
北京朝陽金茂中心項目	中國北京市朝陽區	96,786	寫字樓	100%	2020年
北京大興金茂悅項目	中國北京市大興區	161,451	住宅	100%	2021年
北京未來金茂府項目	中國北京市昌平區	273,479	住宅	47%	2020年
北京台湖●金茂悅項目	中國北京市通州區	470,164	住宅	20%	2021年
北京順義北小營鎮30-01-02、 30-01-04地塊	中國北京市順義區	442,609	住宅	49%	2023年
北京市豐台區石榴莊三期地塊	中國北京市豐台區	111,308	住宅	49%	2022年
北京市海淀區四季青鎮 中塢北地塊	中國北京市海淀區	74,201	住宅	100%	2022年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>上海</b>					
上海大寧金茂府項目	中國上海市閘北區	289,200	住宅	90%	2018年
上海新城虹口金茂府項目	中國上海市虹口區	86,889	住宅/商業	49%	2020年
上海西郊金茂府項目	中國上海市嘉定區	211,224	住宅	29.73%	2020年
上海虹口區提籃橋HK322-01地塊	中國上海市虹口區	104,244	寫字樓/商業	50.01%	2020年
上海北外灘HK314-05地塊	中國上海市虹口區	210,740	寫字樓/商業	30%	2021年
上海派+項目	中國上海市嘉定區	64,608	住宅	30%	2021年
上海南橋金茂悅項目	中國上海市奉賢區	86,647	住宅	38%	2022年
上海虹橋•金茂悅項目	中國上海市青浦區	208,824	住宅	51%及49% (註5)	2021年
<b>廣州</b>					
廣州南沙金茂灣項目	中國廣東省廣州市南沙區	778,652	綜合體	90%	2020年
信達&金茂 天河金茂廣場項目	中國廣東省廣州市天河區	329,040	住宅/商業	40%	2020年
廣州珠江金茂府項目	中國廣東省廣州市荔灣區	314,321	住宅	50%	2019年
廣州市從化區街口街 西寧小學地塊	中國廣東省廣州市從化區	430,853	住宅	25%	2021年
廣州靈山島金茂灣(二期)項目	中國廣東省廣州市南沙區	135,386	住宅	100%	2022年
廣州越秀&金茂 靈山島金茂灣 項目	中國廣東省廣州市南沙區	132,683	住宅	49%	2022年
廣州華潤置地-路勁-金茂  桐悅項目	中國廣東省廣州市花都區	271,905	住宅	30%	2022年
廣州市白雲區鐘落潭鎮五龍崗村 健康城融資地塊	中國廣東省廣州市白雲區	451,935	住宅	25%	2023年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>深圳</b>					
深圳龍華金茂府項目	中國廣東省深圳市龍華新區	188,840	住宅	55%	2019年
<b>長沙</b>					
長沙梅溪湖金茂廣場項目	中國湖南省長沙市湘江新區	750,827	綜合體	100%	2019年
長沙梅溪湖金茂灣項目	中國湖南省長沙市湘江新區	498,605	商業/住宅	50%	2022年
長沙梅溪湖國際新城項目一期	中國湖南省長沙市湘江新區	9,402,328	一級	80%	2022年
長沙梅溪湖國際新城項目二期	中國湖南省長沙市湘江新區	12,680,000	一級	70%(註7)	2020年
長沙梅溪湖國際新城A組團地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	828,966	一級	80%	2022年
長沙•金茂大廈	中國湖南省長沙市湘江新區	191,264	商業	100%	2024年
長沙市芙蓉區006號地塊	中國湖南省長沙市芙蓉區	249,974	住宅	51%	2022年
長沙市岳麓區濱江新城 039號地塊	中國湖南省長沙市岳麓區	158,640	住宅	51%	2022年
長沙梅溪湖B-51地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	287,643	住宅	30%	2022年
長沙梅溪湖J-16-1地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	196,385	住宅	30%	2022年



項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南京</b>					
南京東城金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	118,880	住宅	100%	2018年
南京青龍山國際生態新城項目	中國江蘇省南京市 江寧上坊中心區	3,798,000	一級	80%	2020年
南京玄武湖金茂廣場項目二期	中國江蘇省南京市鼓樓區	227,300	綜合體	95.78%	2024年
南京河西金茂府項目(20-7地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	119,560	住宅	26%	2021年
南京河西金茂府項目(20-8地塊)	中國江蘇省南京市河西新城區	125,153	住宅	26%	2020年
南京河西南魚嘴G97地塊	中國江蘇省南京市建鄴區	1,176,204	綜合體	27.5%	2023年
南京綠地金茂•國際金融中心項目	中國江蘇省南京市江北新區	1,223,790	綜合體	40%	2023年
南京東城金茂悅II期項目	中國江蘇省南京市江寧區	119,100	住宅	30%	2020年
南京江寧金茂悅項目	中國江蘇省南京市江寧區	310,272	住宅	55%	2021年
南京平瀾府項目	中國江蘇省南京市高淳區	198,201	住宅	29%	2021年
南京固城湖•金茂逸墅項目	中國江蘇省南京市高淳區	362,071	住宅/商業	49%	2020年
南京市江寧區湯山溫泉 康養小鎮一期2019G05地塊	中國江蘇省南京市江寧區	340,298	綜合體	47%	2023年
南京市秦淮區南部新城 應天東街北側2019G32地塊	中國江蘇省南京市秦淮區	230,625	住宅	28%	2022年
南京市棲霞區興智科技園 2019G36地塊	中國江蘇省南京市棲霞區	311,160	住宅	24%	2022年
南京市江寧區上坊38號 地塊(註9)	中國江蘇省南京市江寧區	214,568	住宅	49%	2023年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>重慶</b>					
重慶金茂國際生態新城項目	中國重慶市渝北區	825,666	商業／住宅	72.8%	2021年
重慶市兩江新區龍興地中海項目	中國重慶市渝北區	317,528	住宅／酒店	100%	2020年
重慶市兩江新區龍興17099地塊	中國重慶市兩江新區	259,021	住宅	50%	2020年
重慶樾千山項目	中國重慶市渝北區	257,906	住宅	40%	2020年
重慶市兩江新區中央公園地塊	中國重慶市渝北區	383,011	住宅	20%	2022年
重慶市璧山區BS18-1J-311號 宗地	中國重慶市璧山區	354,143	住宅	100%	2024年
<b>寧波</b>					
寧波姚江金茂府項目	中國浙江省寧波市江北區 姚江新城	232,771	住宅	49%	2020年
寧波慈城金茂逸墅項目	中國浙江省寧波市江北區	225,555	住宅	36%	2020年
寧波海曙金茂府項目	中國浙江省寧波市海曙區	274,345	住宅／商業	33%	2021年
寧波悅觀庭項目	中國浙江省寧波市余姚市	98,385	住宅	30%	2021年
寧波海灣金茂悅項目	中國浙江省寧波市北侖區	301,240	住宅	49%	2021年
寧波寧南物流區六號地(註8)	中國浙江省寧波市奉化區	130,017	住宅	49%	2021年
寧波生命科學城項目	中國浙江省寧波市奉化區	4,280,000	一級	80%	2024年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>青島</b>					
青島中歐國際城項目首批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	480,626	商業/住宅	100%	2023年
青島中歐國際城項目二批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	354,644	商業/住宅	100%	2021年
青島中歐國際城項目三批地塊	中國山東省青島市北岸新城 核心區	2,451,704	商業/住宅	68%	2023年
青島市即墨國際智慧新城 項目首批地	中國山東省青島市即墨區	335,377	住宅	60%	2021年
青島西海岸•創新科技城項目	中國山東省青島市黃島區	209,548	住宅	100%	2021年
青島市中歐國際城A14地塊 +外資組團	中國山東省青島市北岸新城 核心區	813,770	住宅	100%	2023年
青島伊甸園項目	中國山東省青島市高新區	140,853	綜合體	41.67%	2024年
青島即墨智慧新城606A地塊	中國山東省青島市即墨區	246,024	住宅	60%	2023年
<b>杭州</b>					
杭州濱江金茂府項目	中國浙江省杭州市濱江區	248,371	住宅	100%	2020年
首開杭州金茂府項目	中國浙江省杭州市拱墅區	277,822	住宅	49%	2020年
杭州市拱墅區上塘 FG04-R21-02地塊	中國浙江省杭州市拱墅區	139,904	住宅	50%	2021年
杭州東城金茂府項目	中國浙江省杭州市江干區	143,707	住宅	50%	2020年
杭州市富陽區富春28號地塊	中國浙江省杭州市富陽區	271,108	住宅	50%	2021年
杭州蕭山區蜀山南B-13-2、B-14、 B-15地塊	中國浙江省杭州市蕭山區	313,612	住宅	21.4%	2020年
杭州運河ONE項目	中國浙江省杭州市拱墅區	190,180	住宅	34%	2021年
杭州市富陽區秦望綜合體城 市運營項目	中國浙江省杭州市富陽區	1,066,004	綜合體	50%	2025年
<b>麗江</b>					
麗江玉龍金茂雪山語項目	中國雲南省麗江市麗江 世界遺產公園	207,902	住宅	100%	2020年
麗江雪山金茂逸墅項目	中國雲南省麗江市 玉龍雪山甘海子	18,887	商業/住宅	100%	2021年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>合肥</b>					
合肥北雁湖金茂灣項目	中國安徽省合肥市高新區	311,358	住宅	29.4%	2020年
合肥濱湖金茂悅項目	中國安徽省合肥市濱湖區	240,167	住宅	34%	2020年
合肥市高新區K12-3、4地塊	中國安徽省合肥市高新區	118,102	住宅	29.4%	2021年
合肥東城●金茂悅項目	中國安徽省合肥市肥東縣	92,173	住宅	100%	2022年
<b>徐州</b>					
徐州楚河金茂府項目	中國江蘇省徐州市銅山區	75,210	住宅	100%	2020年
徐州市雲龍區2018-31號地塊	中國江蘇省徐州市雲龍區	525,243	住宅／商業	40%	2022年
徐州市鼓樓區三環西路AB地塊	中國江蘇省徐州市鼓樓區	561,754	住宅／商業	25%	2021年
徐州雲龍湖金茂府項目	中國江蘇省徐州市泉山區	204,478	住宅	49%	2022年
<b>昆明</b>					
昆明巫家壩●金茂廣場項目	中國雲南省昆明市官渡區	117,883	住宅	30%	2021年
昆明市呈貢區KCC2017-9-A1-A13號地塊	中國雲南省昆明市呈貢區	595,960	住宅	33%	2023年
<b>東莞</b>					
東莞清溪金茂逸墅項目	中國廣東省東莞市清溪鎮	54,793	住宅	100%	2020年
東莞卓越金茂淺水灣項目	中國廣東省東莞市中堂鎮	200,104	住宅	40%	2020年
<b>泉州</b>					
泉州檀悅項目	中國福建省泉州市台商投資區	589,908	住宅／商業／ 寫字樓	50%	2021年
<b>常州</b>					
常州龍城金茂府項目	中國江蘇省常州市鐘樓區	299,447	住宅／商業	100%	2021年
常州春秋金茂府項目	中國江蘇省常州市武進區	239,351	住宅	49%	2022年
<b>南通</b>					
南通崇川●金茂府項目	中國江蘇省南通市崇川區	83,961	住宅	50%	2020年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>株洲</b>					
株洲•金茂悅項目	中國湖南省株洲市石峰區	646,025	住宅	100%	2022年
<b>開封</b>					
開封市汴西新區39號地塊	中國河南省開封市汴西新區	194,279	住宅	49%	2021年
<b>湖州</b>					
湖州仁皇金茂悅項目	中國浙江省湖州市吳興區	226,418	住宅	50%	2020年
<b>紹興</b>					
紹興鏡湖金茂逸墅項目	中國浙江省紹興市越城區	246,635	住宅	49%	2020年
<b>台州</b>					
台州市椒江區洪家街道 白雲山南路兩側、 洪兆路南側地塊	中國浙江省台州市椒江區	624,931	住宅/商業	33%	2021年
<b>貴陽</b>					
貴陽市白雲區馬鞍山 G(18)050地塊	中國貴州省貴陽市白雲區	278,218	住宅	49.9%	2021年
貴陽市觀山湖區交職院項目	中國貴州省貴陽市觀山湖區	662,795	住宅	100%	2024年
<b>蘇州</b>					
蘇州澆墅關項目	中國江蘇省蘇州市高新區	268,265	住宅	49%	2020年
蘇州科技城•金茂府項目	中國江蘇省蘇州市高新區	501,772	綜合體	26.5%	2020年
蘇州姑蘇•金茂悅項目	中國江蘇省蘇州市吳中區	103,465	住宅	100%	2021年
蘇州高新區2017-WG-84號地塊	中國江蘇省蘇州市高新區	118,889	住宅	17.5%	2020年
張家港智慧科學城項目(註10)	中國江蘇省蘇州市張家港市	1,048,991	住宅	100%及49%	2023年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>無錫</b>					
無錫蠡湖金茂府項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	440,071	住宅	49%	2020年
無錫市新吳區梅村地塊	中國江蘇省無錫市新吳區	154,989	住宅	20%	2020年
無錫市錫北區XDG-2014-31地塊	中國江蘇省無錫市錫山區	264,825	住宅	49%	2021年
無錫太湖●金茂逸墅項目	中國江蘇省無錫市濱湖區	141,977	住宅／商業	75.5%	2022年
江陰霞客島生態城項目	中國江蘇省無錫市江陰市	378,805	住宅／商業	49%	2022年
江陰澄江●金茂府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	155,168	住宅	76.05%	2022年
<b>佛山</b>					
佛山金茂綠島湖項目	中國廣東省佛山市禪城區	638,074	住宅	65%	2021年
佛山祖廟●金茂悅項目	中國廣東省佛山市禪城區	319,569	住宅	100%	2020年
佛山市順德樂從地塊	中國廣東省佛山市順德區	368,176	住宅／商業	33%	2022年
<b>天津</b>					
天津海河金茂府項目	中國天津市河東區	407,313	綜合體	100%	2020年
天津上東●金茂府項目	中國天津市東麗區	263,107	住宅	100%	2020年
天津北辰區劉園188號地塊	中國天津市北辰區	237,719	住宅	16.5%	2021年
天津北辰區劉園189號地塊	中國天津市北辰區	332,927	住宅	25.9%	2022年
天津禦江台項目	中國天津市河西區	112,232	住宅	34%	2021年
<b>濟南</b>					
濟南公園學府項目	中國山東省濟南市歷城區	269,495	住宅	15%	2020年
濟南金茂路勁雪山●金茂逸墅項目	中國山東省濟南市歷城區	169,520	住宅	50%	2021年
濟南高新金茂墅項目	中國山東省濟南市高新區	482,320	住宅	33%	2020年
濟南金茂魯商旅遊路●金茂府項目	中國山東省濟南市歷城區	461,381	住宅	28%	2023年
濟南劉智遠地塊	中國山東省濟南市歷下區	251,906	住宅	100%	2021年
<b>福州</b>					
福州鼓樓金茂府項目	中國福建省福州市鼓樓區	342,735	住宅	40%	2021年
福州奧體●金茂悅項目	中國福建省福州市倉山區	367,406	住宅	10%	2020年
福州濱海新城城市 運營項目首批地	中國福建省福州市長樂區	983,142	綜合體	100%	2027年
福州市長樂區濱海新城城市 運營項目二批地	中國福建省福州市長樂區	946,480	綜合體	100%	2030年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>溫州</b>					
溫州甌江國際新城項目	中國浙江省溫州市半島起步區	914,502	綜合體	33%及36% (註6)	2021年
溫州市龍灣區瑤溪北項目	中國浙江省溫州市龍灣區	596,242	住宅/商業	16.5%	2022年
溫州瑞安萬松東進帶04-02地塊	中國浙江省溫州市瑞安市	175,078	住宅/商業	20.1%	2020年
溫州鹿城金茂府項目	中國浙江省溫州市鹿城區	520,257	住宅/寫字樓	33%	2022年
溫州瑞安•金茂悅項目	中國浙江省溫州市瑞安市	396,028	住宅	100%	2022年
溫州九山金茂府項目	中國浙江省溫州市鹿城區	149,528	住宅	100%	2022年
溫州市龍灣區永強北片區 永中單元B-18地塊	中國浙江省溫州市龍灣區	115,040	住宅	26.5%	2022年
<b>武漢</b>					
武漢東湖金茂府項目	中國湖北省武漢市洪山區	747,200	住宅/商業	33%	2020年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)001號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	494,641	住宅/商業	100%	2022年
武漢新洲區陽邏街萬山村 P(2018)004號地塊	中國湖北省武漢市新洲區	526,387	住宅/酒店	50%	2020年
武漢陽邏•金茂悅項目	中國湖北省武漢市新洲區	215,945	住宅	51%	2022年
武漢建發•金茂 璽悅項目	中國湖北省武漢市江夏區	253,919	住宅	49%	2022年
武漢市黃家湖地鐵小鎮東片區 P(2019)038號地塊	中國湖北省武漢市江夏區	528,921	住宅	50%	2023年
<b>鄭州</b>					
鄭州北龍湖金茂府項目	中國河南省鄭州市鄭東新區	155,256	住宅	51%	2019年
鄭州市北龍湖14號地	中國河南省鄭州市鄭東新區	129,499	住宅	100%	2022年
鄭州二七區馬寨新城項目	中國河南省鄭州市二七區 馬寨新鎮區	4,880,000	一級	29.7%	2025年
<b>成都</b>					
成都武侯新城項目	中國四川省成都市武侯區	382,611	住宅	49%	2020年
成都天府•金茂悅項目	中國四川省成都市金堂縣	247,033	住宅	50%	2020年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>南昌</b>					
南昌九龍湖•金茂悅項目	中國江西省南昌市紅谷灘新區	154,888	住宅／商業	30%	2022年
南昌青雲譜地塊	中國江西省南昌市青雲譜區	172,739	住宅／商業	18%	2021年
南昌市新建區望城鎮 DAK2018014號地塊	中國江西省南昌市新建區	139,333	住宅	10.5%	2020年
南昌市汽車大道105地塊項目	中國江西省南昌市南昌縣	207,848	住宅	100%	2022年
<b>張家口</b>					
張家口市下花園區軟銀科技園 住宅A-2地塊	中國河北省張家口市下花園區	165,700	住宅	31%	2022年
張家口市下花園區軟銀科技園 A-1-1地塊	中國河北省張家口市下花園區	345,128	住宅	31%	2024年
<b>保定</b>					
保定市競秀區2019-033地塊	中國河北省保定市競秀區	229,763	住宅	100%	2022年
<b>金華</b>					
義烏福田金茂府項目	中國浙江省金華市義烏市	277,047	住宅	70%	2022年
<b>三亞</b>					
三亞南繁科技城1、2、3、4# 地塊	中國海南省三亞市崖州區	547,390	住宅	70%	2023年
<b>汕頭</b>					
汕頭雙悅灣項目	中國廣東省汕頭市金平區	581,168	住宅	100%	2022年
<b>威海</b>					
威海鳳集•金茂悅項目	威海市經濟技術開發區	238,478	住宅	100%	2022年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
<b>濰坊</b>					
濰坊桃源•金茂悅項目	中國山東省濰坊市高新區	620,122	住宅	100%	2024年
<b>岳陽</b>					
岳陽市東風湖項目一期1-6#地塊	中國湖南省岳陽市東風湖新區	809,946	住宅	75%	2024年
<b>珠海</b>					
珠海湖心•金茂悅項目	中國廣東省珠海市斗門區	582,305	住宅	100%	2024年
<b>廈門</b>					
廈門市翔安•金茂悅項目	中國福建省廈門市翔安區	97,800	住宅	100%	2020年
<b>嘉興</b>					
嘉興路勁金茂•嘉禾金茂府項目	中國浙江省嘉興市南湖區	346,211	住宅	55%	2020年
嘉興經開2017-35號地塊	中國浙江省嘉興市南湖區	161,962	住宅	49%	2020年
嘉興正榮金茂•秀湖金茂府項目	中國浙江省嘉興市秀洲區	188,549	住宅	17%	2020年
上海之窗智慧科學城項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	1,810,377	一級	80%	2024年
<b>西安</b>					
西安長安•金茂府項目	中國陝西省西安市長安區	196,571	住宅	100%	2021年
西安未央金茂府項目	中國陝西省西安市未央區	165,841	住宅	100%	2020年
<b>太原</b>					
太原市龍城大街南項目	中國山西省太原市小店區	420,556	住宅	35%	2023年
<b>煙台</b>					
煙台市萊山區三灘1號B地塊	中國山東省煙台市萊山區	619,938	住宅/商業	40%	2022年

## 2019年以來項目獲取情況

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
保定市競秀區2019-033地塊	中國河北省保定市競秀區	229,763	住宅	100%	2022年
北京台湖•金茂悅項目	中國北京市通州區	470,164	住宅	20%	2021年
北京順義北小營鎮30-01-02、 30-01-04地塊	中國北京市順義區	442,609	住宅	49%	2023年
北京市豐台區石榴莊三期地塊	中國北京市豐台區	111,308	住宅	49%	2022年
北京市海淀區四季青鎮 中場北地塊	中國北京市海淀區	74,201	住宅	100%	2022年
常州春秋金茂府項目	中國江蘇省常州市武進區	239,351	住宅	49%	2022年
東莞卓越金茂淺水灣項目	中國廣東省東莞市中堂鎮	200,104	住宅	40%	2020年
福州濱海新城城市運營項目 首批地	中國福建省福州市長樂區	983,142	綜合體	100%	2027年
福州市長樂區濱海新城城市 運營項目二批地	中國福建省福州市長樂區	946,480	綜合體	100%	2030年
廣州靈山島金茂灣(二期)項目	中國廣東省廣州市南沙區	135,386	住宅	100%	2022年
廣州越秀&金茂 靈山島金茂灣 項目	中國廣東省廣州市南沙區	132,683	住宅	49%	2022年
廣州華潤置地-路勁-金茂  桐悅項目	中國廣東省廣州市花都區	271,905	住宅	30%	2022年
廣州市白雲區鐘落潭鎮五龍崗村 健康城融資地塊	中國廣東省廣州市白雲區	451,935	住宅	25%	2023年
貴陽市觀山湖區交職院項目	中國貴州省貴陽市觀山湖區	662,795	住宅	100%	2024年
杭州運河ONE項目	中國浙江省杭州市拱墅區	190,180	住宅	34%	2021年
杭州市富陽區秦望綜合體城市 運營項目	中國浙江省杭州市富陽區	1,066,004	住宅	50%	2025年
合肥東城•金茂悅項目	中國安徽省合肥市肥東縣	92,173	住宅	100%	2022年
濟南金茂魯商旅遊路•金茂府項目	中國山東省濟南市歷城區	461,381	住宅	28%	2023年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
濟南劉智遠地塊	中國山東省濟南市歷下區	251,906	住宅	100%	2021年
上海之窗智慧科學城項目	中國浙江省嘉興市嘉善縣	1,810,377	一級	80%	2024年
義烏福田金茂府項目	中國浙江省金華市義烏市	277,047	住宅	70%	2022年
昆明市呈貢區KCC2017-9-A1-A13號地塊	中國雲南省昆明市呈貢區	595,960	住宅	33%	2023年
南昌市汽車大道105地塊項目	中國江西省南昌市南昌縣	207,848	住宅	100%	2022年
南京市江寧區湯山溫泉 康養小鎮一期2019G05地塊	中國江蘇省南京市江寧區	340,298	綜合體	47%	2023年
南京市秦淮區南部新城應天東街 北側2019G32地塊	中國江蘇省南京市秦淮區	230,625	住宅	28%	2022年
南京市棲霞區興智科技園 2019G36地塊	中國江蘇省南京市棲霞區	311,160	住宅	24%	2022年
南京市江寧區上坊38號地塊 (註9)	中國江蘇省南京市江寧區	214,568	住宅	49%	2023年
青島市即墨國際智慧新城項目 首批地	中國山東省青島市即墨區	335,377	住宅	60%	2021年
青島西海岸•創新科技城項目	中國山東省青島市黃島區	209,548	住宅	100%	2021年
青島市中歐國際城A14地塊 +外資組團	中國山東省青島市北岸 新城核心區	813,770	住宅	100%	2023年
青島伊甸園項目	中國山東省青島市高新區	140,853	綜合體	41.67%	2024年
青島即墨智慧新城606A地塊	中國山東省青島市即墨區	246,024	住宅	60%	2023年
三亞南繁科技城1、2、3、4# 地塊	中國海南省三亞市崖州區	547,390	住宅	70%	2023年
汕頭雙悅灣項目	中國廣東省汕頭市金平區	581,168	住宅	100%	2022年
上海派+項目	中國上海市嘉定區	64,608	住宅	30%	2021年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
上海南橋金茂悅項目	中國上海市奉賢區	86,647	住宅	38%	2022年
張家港智慧科學城項目(註10)	中國江蘇省蘇州市張家港市	1,048,991	綜合體	100%及49%	2023年
太原市龍城大街南項目	中國山西省太原市小店區	420,556	住宅	35%	2023年
天津禦江台項目	中國天津市河西區	112,232	住宅	34%	2021年
威海鳳集•金茂悅項目	威海市經濟技術開發區	238,478	住宅	100%	2022年
濰坊桃源•金茂悅項目	中國山東省濰坊市高新區	620,122	住宅	100%	2024年
溫州瑞安•金茂悅項目	中國浙江省溫州市瑞安市	396,028	住宅	100%	2022年
溫州九山金茂府項目	中國浙江省溫州市鹿城區	149,528	住宅	100%	2022年
溫州市龍灣區永強北片區 永中單元B-18地塊	中國浙江省溫州市龍灣區	115,040	住宅	26.5%	2022年
江陰霞客島生態城項目	中國江蘇省無錫市江陰市	378,805	住宅/商業	49%	2022年
江陰澄江•金茂府項目	中國江蘇省無錫市江陰市	155,168	住宅	76.05%	2022年
武漢市黃家湖地鐵小鎮東片區 P(2019)038號地塊	中國湖北省武漢市江夏區	528,921	住宅	50%	2023年
徐州雲龍湖金茂府項目	中國江蘇省徐州市泉山區	204,478	住宅	49%	2022年
煙台市萊山區三灘1號B地塊	中國山東省煙台市萊山區	619,938	住宅/商業	40%	2022年
岳陽市東風湖項目一期1-6#地塊	中國湖南省岳陽市東風湖新區	809,946	住宅	75%	2024年
張家口市下花園區 軟銀科技園住宅A-2地塊	中國河北省張家口市下花園區	165,700	住宅	31%	2022年
張家口市下花園區 軟銀科技園A-1-1地塊	中國河北省張家口市下花園區	345,128	住宅	31%	2024年
長沙市芙蓉區006號地塊	中國湖南省長沙市芙蓉區	249,974	住宅	51%	2022年
長沙市岳麓區濱江新城039號 地塊	中國湖南省長沙市岳麓區	158,640	住宅	51%	2022年

項目名稱	地點	項目 建築面積 (平方米)	項目類型	本集團 所佔權益	竣工日期
長沙梅溪湖B-51地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	287,643	住宅	30%	2022年
長沙梅溪湖J-16-1地塊	中國湖南省長沙市湘江新區	196,385	住宅	30%	2022年
鄭州市北龍湖14號地塊	中國河南省鄭州市鄭東新區	129,499	住宅	100%	2022年
鄭州二七區馬寨新城項目	中國河南省鄭州市 二七區馬寨新鎮區	4,880,000	一級	29.7%	2025年
重慶市璧山區BS18-1J-311號 宗地塊	中國重慶市璧山區	354,143	住宅	100%	2024年
珠海湖心•金茂悅項目	中國廣東省珠海市斗門區	582,305	住宅	100%	2024年

註1：南京金茂匯、南京威斯汀大酒店位於南京玄武湖金茂廣場內。

註2：上海金茂君悅大酒店位於金茂大廈內。

註3：麗江金茂酒店之城區酒店位於麗江金茂谷鎮內，景區雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，本集團擁有其66.77%的權益。

註4：北京亦莊金茂逸墅項目在北京X87地塊及X91地塊上開發，目前本集團分別擁有X87地塊項目（建築面積：259,234平米）51%的權益，擁有X91地塊項目（建築面積：299,688平米）100%的權益。

註5：上海虹橋•金茂悅項目在上海青浦華新鎮26-01地塊及44-02地塊上開發，目前本集團分別擁有26-01地塊項目（建築面積：90,808平米）51%的權益，擁有44-02地塊項目（建築面積：118,016平米）49%的權益。

註6：溫州甌江國際新城項目在溫州甌江口C-03a、C-03e、C-05a、C-11f及C-11h地塊上開發。目前本集團分別擁有C-03a、C-03e、C-11f及C-11h地塊項目33%的權益，擁有C-05a地塊項目36%的權益。

註7：本公司收到長沙大河西先導區管理委員會正式函件，確認本公司獲選成為長沙梅溪湖一級開發項目二期第二投資人。根據該函件，本公司作為第二投資人需投入資金佔該項目全部開發工作所需資金估算金額的70%，同時本公司將於獲得開發成本返還的同時，於該項目範圍內土地的增值總額中應由投資人分享的部份中獲得70%作為開發收益。

註8：寧波寧南物流區六號地位於寧波生命科學城內。

註9：南京市江寧區上坊38號地塊位於南京青龍山國際生態新城內。

註10：張家港智慧科學城項目在蘇州張家港市張地2012-A09、2012-A19-A、2012-A19-B、2014-A02-A、2014-A02-B、2014-A02-C及2014-A04地塊上開發。目前本集團分別擁有2012-A19-A、2012-A19-B、2014-A02-A、2014-A02-B、2014-A02-C及2014-A04地塊項目100%的權益，擁有2012-A09地塊項目49%的權益。

# 城市運營





© 南京青龍山國際生態新城

## 城市運營



### 溫州 瑞安生態科學城

溫州瑞安生態科學城該項目位於瑞安南濱江片區，總佔地面積13,350畝（約合890萬平方米），總建築面積約826萬平方米，計劃從住宅、商業辦公、生態、產業及配套等方面分步打造。該項目堅持以「科技創新產業、生態休閒產業」為核心，以「綜合服務產業、城市配套產業」為輔助，構建產城融合的「2+2」產業體系。憑借其城市新城中心位置、與老城適中的通勤距離、優異的景觀資源等優勢，該項目正成為瑞安未來的新晉中心區域。

2019年1月28日，項目範圍內首批次地塊「瑞安市江南新區南濱江二期02-41、03-05、03-06、03-10、03-11地塊」成功競得；2019年9月，瑞安生態科學城|瑞安●金茂悅一期順利開盤。



## 無錫 霞客島生態城

**無錫霞客島生態城**該項目位於江陰市徐霞客鎮，地處上海「1+N」長三角城市群中心，項目總佔地約9,574畝（約合638萬平方米），總建築面積約266萬平方米，坐擁3,000多畝稀缺的濕地資源。項目以徐霞客的遊歷足跡和傳奇經歷為背景，聯合FORREC等全球一流專業公司，規劃「一鎮、三園、六府」三大內容板塊，融合特色小鎮、主題樂園、高端住宅等多元業態，建成後將成為長三角區域唯一位於濕地內的大規模休閒度假文旅項目，顛覆旅遊度假區的傳統定義，樹立遊樂體驗的新標桿。

2019年1月30日，簽訂項目合作開發協議並獲取啟動區「澄地2018-C-38、39、40號地塊」；回顧期內，各項工作有序推進。



## 岳陽 洞庭生態創新城

岳陽洞庭生態創新城該項目位於岳陽東風湖新區，坐擁東風湖、洞庭湖兩大水系，周邊規劃有九華山公園、東風湖公園、望湖公園三大公園，是距離岳陽樓、步行街最近的片區。項目總佔地約780畝（約合52萬平方米），總建築面積約134萬平方米，計劃在項目內建設岳陽第一高樓—280米高的金茂洞庭明珠塔，涵蓋國際高端酒店和5A級寫字樓，並將打造岳陽特色商業街區—湖鮮小鎮、集中商業等多元業態，全面升級城市配套，成為岳陽的新地標、新名片。

2019年5月8日，中國金茂正式獲取項目首批土地，計容總建築面積約60.4萬平方米，並於2019年12月13日順利首開。



**上海之窗智慧科學城**該項目位於浙江嘉善經濟技術開發區，是嘉善接軌上海的「門戶」。項目總佔地約2,878畝（約合192萬平方米），總建築面積約181萬平方米，涵蓋中荷產業園、TOD新城等核心板塊，現已引入惠靈頓公學等優質教育資源，此外，品牌酒店、高端辦公、會議中心、商業綜合體、文化藝術中心、智慧活力居住社區等高端配套都將在此集聚。未來，該項目將建成集城市配套、智能製造、智慧產業、生態宜居於一體，高品位、生態型、智慧型、宜居型的現代新城，成為助推長三角一體化發展的動力引擎。

2019年9月，中國金茂與嘉善經開區正式簽署上海之窗智慧科學城合作開發協議；2019年11月29日，項目舉行開工奠基儀式。



## 福州

濱海智慧新城

福州濱海智慧新城該項目位於福州市濱海新城核心區，總佔地約1,280畝（約合85萬平方米），總建築面積約200萬平方米。項目規劃建成集高端商業綜合體、5A級辦公塔樓、五星級酒店、中央公園、雙軌道交匯於一體的城市之核，並打造涵蓋科研孵化平台、智慧科研旗艦總部、商務會務中心、智慧協同產業創新綜合體、生態社區等多種產業集群的產業創新磁極，未來將成為濱海智慧新城CBD、福州新區核心區示範性現代化國際新城。

2019年12月11日，中國金茂獲取項目範圍內「濱拍2019-5號地塊」；2020年1月22日，獲取項目範圍內「濱拍2019-7號地塊」。兩宗土地的成功獲取，標誌着福州濱海智慧新城項目全面落地。



**杭州富陽秦望城市綜合體**該項目位於富陽區富春板塊核心，鄰近富春江，項目總佔地約423畝（約合28萬平方米），總建築面積約76萬平方米。項目定位為城市之眼、濱水核心商務區，集5A級辦公集群、國際五星級酒店、濱水風情商業街區、高品質住宅於一體，並構建「1+1+X」產業格局，承接產業外溢，匹配科技研發資源，對接健康場景，導入健康科技資源，聚力發展高端裝備、信息製造、人工智能、現代醫藥、新材料、新能源汽車等六大產業。未來，該項目將打造成富陽的文化名片，助力城市能級躍遷，構築商務休閒文化新地標。

2019年12月16日，中國金茂成功一次性獲取項目整體地塊；2020年1月11日，列入全省「大灣區」建設重大項目名單的杭州富陽秦望「城市眼」綜合體項目正式開工。



## 鄭州 二七區馬寨新城

鄭州二七區馬寨新城該項目位於鄭州主城區二七區內，臨近西四環，坐擁水庫景觀，項目總佔地約8,145畝（約合543萬平方米），總建築面積約488萬平方米。中國金茂將聯合頤城控股，依託馬寨新城項目良好的區位優勢及豐富的生態資源，乘着鄭州高質量建設國家中心城市的東風，遵循科學規劃、整體設計、配套先行、滾動開發的整體操盤思路，通過營城、聚人、引產，推動城市面貌升級、城市產業升級，將馬寨新城項目打造成為智慧之城、綠色之城、生態之城、國際之城、創新之城、創意之城。

回顧期內，各項工作按時間節點要求有序推進。



① 長沙梅溪湖國際新城

② 南京青龍山國際生態新城

③ 青島中歐國際城

④ 溫州甌江國際新城

⑤ 青島即墨國際智慧新城

⑥ 溫州瑞安生態科學城

⑦ 蘇州張家港智慧科學城

⑧ 寧波生命科學城





© 徐州楚河金茂府



# 物業開發

## 物業開發



### 廣州 靈山島·金茂灣

廣州靈山島·金茂灣選址南沙自貿區明珠灣，位於靈山島中軸。靈山島引入中國銀行、中交等世界500強企業，打造為世界500強總部基地，規劃為南沙CBD。周邊環繞灣區實驗學校、大型商城、體育館、中大附醫等三甲醫院，盡享城市繁華。項目打造八大綠金科技體系、智能家居、定制化精裝，塑造南沙智慧科技住宅的品質標桿。

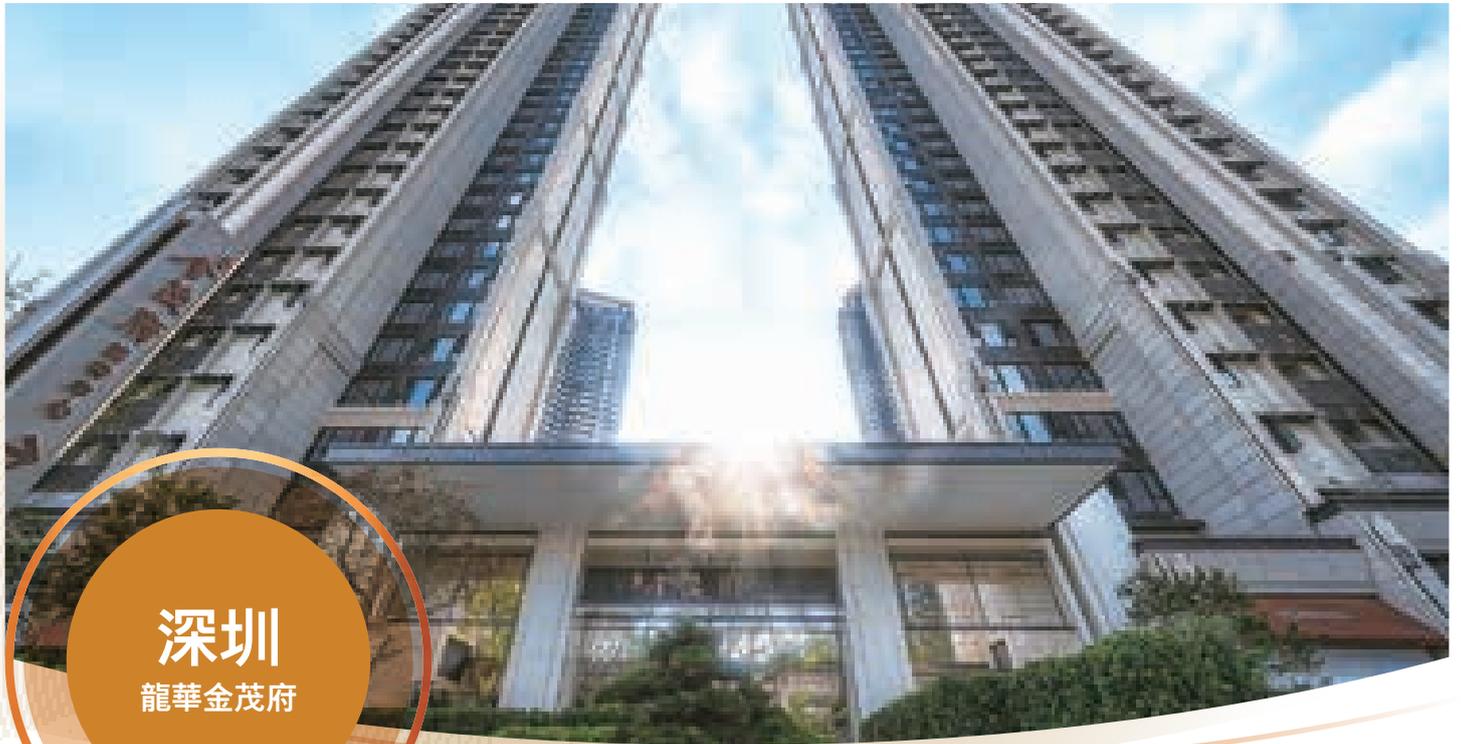
回顧期內，項目首開即成為片區量價標桿，逆勢勁銷超7成、均價超周邊競品，再次創造了區域量價標桿，成為粵港澳大灣區南沙又一豪宅封面之作。



## 廣州 珠江金茂府

**廣州珠江金茂府**項目位於千億新城－荔灣區廣鋼南向公園頭排，項目東臨廣鋼總部大樓，南面緊鄰廣鋼中央公園，公園第一排景觀，南望公園，東望珠江，為金茂華南的府系首座，為廣鋼標桿，廣州豪宅金額銷冠。

回顧期內，項目奪得荔灣區大戶型產品金額、面積、套數三冠王。傳承中國金茂府系豪宅基因，實現品牌拓展的戰略目的。



## 深圳 龍華金茂府

深圳龍華金茂府為中國金茂佈局粵港澳大灣區、落子社會主義先行示範區深圳的重磅之作，按府系最高標準打造、是金茂府2.0首發之作。5位國際設計大師加盟，12大綠金科技+6大智慧系統，打造深圳首個現房銷售試點項目。自帶龍華首個綠色雙標公立幼兒園，引進華東師大附屬學校，高端商業街開盤前開業，配套優越。

回顧期內，項目首次開盤銷售，並接待了全國近1,000組媒體同行高管參觀，成為行業學習標桿。



蘇州  
科技城·金茂府

蘇州科技城·金茂府擇址生態科技城板塊，涵蓋精裝高層、精裝複式、疊墅、精品酒店及綜合性商業街區，打造全業態、全資源型的科技旗艦社區。開創蘇州3.0氧居時代。配置12大科技系統，同源國內外雙認證。

回顧期內，科技城·金茂府三開三捷，刷新蘇州熱銷記錄，榮登蘇州2019年度銷冠，年底科技城·金茂府一期已交付，進展順利。



## 寧波 海曙金茂府

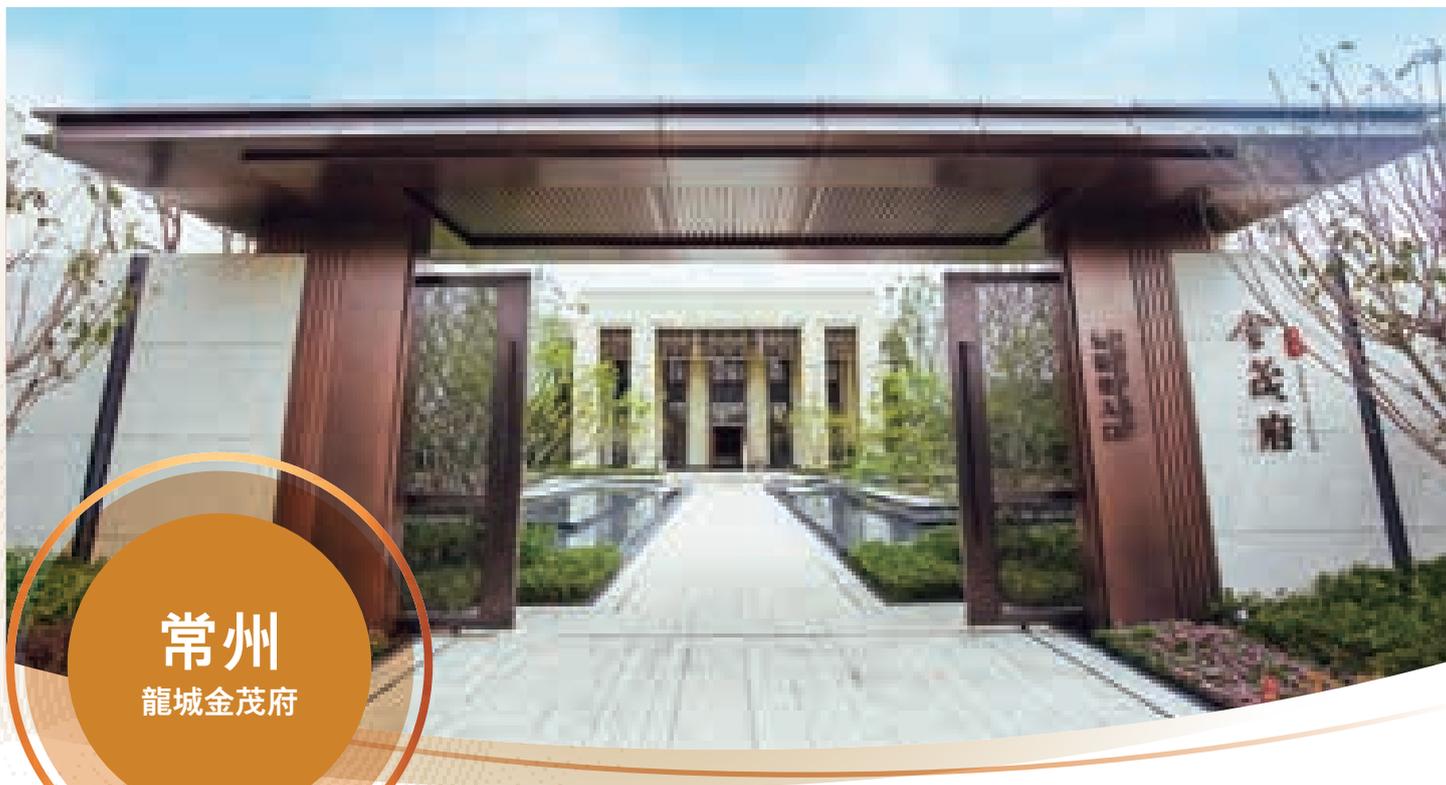
寧波海曙金茂府位於寧波海曙區的核心地段，近地鐵2號線麗園南路站，3公里6公園，兩河縈繞，生態環境極佳，一公里內大型商場、醫院、學校配套齊全。項目是寧波唯一在售獲得英國BREEAM三星認證的府系產品。

回顧期內，項目獲寧波市六區總銷第四，在單價人民幣3萬元／平方米的樓盤中銷售套數排名第二、總銷第三。



溫州鹿城金茂府擇址溫州中心十字中軸的橫濱板塊，項目緊鄰市政府旁，與市政府直線距離僅500米內。周邊機關企事業單位集中駐紮，學校、市圖書館、市博物館、體育館、科技館、大劇院等行政配套環伺。項目以「綠色健康、智慧科技」為價值內核，整合運用12大科技系統，形成能量的生態循環，匠造溫州首座真正意義上的科技住區。

回顧期內，項目三開三捷，榮獲溫州2019上半年銷售額TOP1，突破樓市冰點，成為溫州最暢銷樓盤。目前項目各項工程按照時間節點要求有序推進。



## 常州 龍城金茂府

常州龍城金茂府位於常州鐘樓新城核芯位置青楓公園東畔，同時鄰近地鐵二號線海棠路站，周邊多條快速內環線，可15分鐘到達常州各區域。項目作為常州健康科技豪宅的首席代表，以十大人居科技打造科技豪宅，榮獲「常州品質樓盤」和「最值得期待樓盤」等殊榮，助推中國金茂品牌在常州的落地。

回顧期內，龍城金茂府項目持續熱銷，182平方米戶型兩開兩罄，其它各項工作按照節點要求有序推進。



## 徐州

紅星·雲龍金茂悅

徐州紅星·雲龍金茂悅項目總佔地面積19.9萬平方米，總建築面積約58萬平方米。項目位於和平路與三環東路交匯口處，佔據城東和平路最優位置，連接新老城區。園林景觀的設計提出社區公園理念，力求將公園式的生活體驗帶回家，從周邊自然資源和居住景觀中提取山、水、園、林四大元素，將社區公園理念融入到各種細節當中。

回顧期內，項目實現全年三開三罄，成為徐州市中高端住宅市場標桿性熱銷盤，奪得2019年度單盤銷冠。



## 西安 長安金茂府

西安長安金茂府位於西安市長安大學城核心板塊，地處高新CID(中央創新區)輻射區域。西安首座英國BREEAM三星認證住宅，沿用金茂府十二大科技系統的同時，根據西安氣候特徵疊代煥新以更適合西安人居的綠金系統，從人本的生活感受出發，打造四季舒溫、舒濕、舒氧、舒淨、舒靜的綠色健康生活。

回顧期內，項目歷經三次開盤，二批次加推實現溢價，位列西安市商品住宅同價位水平項目銷售額前五。



**武漢陽邏金茂逸墅**項目位於武漢長江新城東部核心，「陽邏之心」核心區域，北接城市公共發展軸柴泊大道，緊鄰萬達廣場，東靠藍玉項鏈生態公園，距已投入使用的陽邏線施崗站約1.2公里，毗鄰已報建的新港線柴泊大道站，地理位置十分優越。項目將打造成囊括星級酒店、商業步行街、商務寫字樓、高層住宅、合院別墅的百萬方城市綜合體。

回顧期內，項目實現全年十開十罄，全年銷售套數居陽邏之心片區第一。



## 成都 武侯金茂府

成都武侯金茂府項目位於成都武侯新城武侯大道與智谷大道交匯處，地處成都西南三環武侯新城區域，屬於政府重點打造的高端低密居住區。該項目作為成都唯一榮獲「BREEAM+綠建三星」雙認證綠色住宅，顛覆傳統住宅生活方式，將人的生命健康放在首位。

回顧期內，項目實現全年三開三罄，樹立了金茂府品牌高端形象，全年銷售佔整個武侯新城板塊40%市場份額，穩居第一。



## 昆明 金茂國際新城

昆明金茂國際新城位於呈貢核心區吳家營板塊，昆明市政府東位置，項目承襲「金茂」精工品質，以瞰景高層、闊景洋房、寬庭合院三大居住業態打造城市孤品低容、低密生活圈，全面升級呈貢居住模式。

回顧期內，項目實現首開單月成為呈貢區銷冠樓盤。



上海  
西郊金茂府

上海西郊金茂府位於上海區嘉定區，是金茂為上海打造的又一「府系」力作。項目臨近虹橋樞紐和虹橋商務區，屬於大虹橋輻射區。本項目延續了金茂綠金品質與豪宅基因，包括12大綠色科技系統，獲得國家綠色建築設計標準2星級設計獎項。

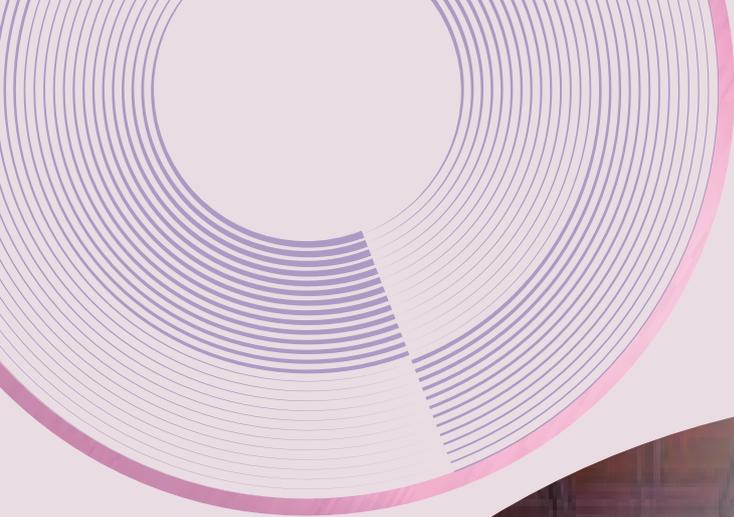
回顧期內，項目三開三罄，在同板塊同期銷售中，排名第一，成就現象級紅盤，目前已接近售罄。



## 杭州 首開杭州金茂府

杭州首開杭州金茂府，杭州西湖之上的「中央豪宅區」旗艦作品，位於杭州市拱墅區，臨近拱墅區政府、銀泰城、大悅城。本項目為金茂府系產品首次落子杭州主城腹地，禮聘全球知名設計大師，以12大科技系統、5大尖端科技，締造30萬方百億旗艦大盤，構築理想人居范本。啟創主城綠色科技人居，重塑板塊價值，定義「中央豪宅區」。

回顧期內，科技疊墅和高層華宅圓滿收官，實現住宅清盤，在同板塊豪宅銷售中，排名第二。



© 青島金茂灣購物中心





© 上海金茂大廈寫字樓

# 商務租賃與 零售商業運營

## 商務租賃

回顧期內，本集團各寫字樓項目租賃情況良好，出租率基本保持高位，租金水平持續提升。

### 主要寫字樓出租率

	北京凱晨 世貿中心	中化大廈	金茂大廈 寫字樓	南京玄武湖 金茂廣場 一期寫字樓	長沙 梅溪湖國際 研發中心
2019	100.0%	100.0%	92.7%	86.2%	100.0%
2018	99.6%	100.0%	90.9%	88.5%	100.0%



北京  
凱晨世貿中心

北京凱晨世貿中心坐落於北京金融區內復興門內大街上，毗鄰西長安街，與金融街隔街相望。凱晨世貿中心是國內首個獲得中國綠標三星和美國綠色建築協會LEED-EB鉑金級雙認證的頂級寫字樓。



北京  
中化大廈

北京中化大廈位於北京市核心地帶的西城區復興門外大街，矗立在金融街商圈腹地，與北京地鐵一號線地鐵站距離不超過50米，是集智慧化辦公與人性化服務為一體的純寫字樓。



## 上海

金茂大廈寫字樓

上海金茂大廈位於上海浦東陸家嘴金融貿易區內，是中國標誌性建築之一。大廈高420.5米，共88層，是中國傳統建築風格與世界高新技術的完美結合。其卓越的地標效應成為國內外知名機構在滬辦公的首選場所之一。

## 零售商業運營



上海  
J • LIFE

上海J • LIFE位於上海陸家嘴CBD核心區，於2005年開業。作為陸家嘴區域第一家商務零售商業中心，項目堅持以體驗型品質商務生活服務業態為組合路線，不斷進行業態創新的嘗試與探索，匯集了購物餐飲、健康護理、運動社交、國際教育等知名品牌，為高端商務人群提供精緻個性的生活服務。

回顧期內，上海J • LIFE經營穩定。



南京金茂匯位於南京主城區湖南路商圈，緊鄰南京玄武湖地鐵站，坐擁玄武湖畔絕佳的地理位置，自2015年9月底開業以來，已經成為南京主城區動感、時尚、活力的品質購物中心之一。為籌備2020年南京金茂覽秀城升級換標，項目消費場景已全面升級，針對年輕人群消費需求，營造了更加輕鬆舒適的消費場景。

回顧期內，南京金茂匯在確保項目經營穩定的同時逐步推進覽秀城升級換標籌備工作。



## 長沙 金茂覽秀城

長沙金茂覽秀城作為中國金茂旗下的首個覽秀城，長沙金茂覽秀城位於梅溪湖核心區域，緊臨梅溪湖一線水景，東臨梅溪湖國際文化藝術中心，與長沙地鐵2號線無縫對接，項目自開業以來，聚焦長沙年輕家庭及年輕人客群，雲集了國內眾多知名品牌，同時囊括金茂商業創新自營業態，是華中地區領先的體驗型、娛樂型、社交型的商業生活方式聚集地。

回顧期內，長沙金茂覽秀城鎖定核心客群的消費需求，圍繞核心客群的消費喜好，通過精準營銷與品牌引進，項目業績持續提升，經營情況持續向好。



## 青島 金茂灣購物中心

青島金茂灣購物中心坐落於青島膠州灣畔，地處市南區，毗鄰青島輪渡港、膠州灣海底隧道，是青島地區距海最近的商業綜合體項目。目前，項目已成為集購物、餐飲、娛樂、健康等為一體的時尚生活聚集地，滿足區域內居民對高品質、一站式、家庭型購物場所的需求，為周邊10萬常住人群築起溫馨的家庭休閒生活港灣。

回顧期內，青島金茂灣購物中心開創社區商業營銷新模式，拉動了區域內政府資源、教育資源以及社區家庭客群的集聚，加大推廣力度，帶動客流增長，項目經營業績穩步提升。

# 酒店經營



RENAISSANCE

◎ 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店



## 酒店經營

### 總體概述

本年度酒店經營板塊面對不確定的經濟環境和激烈的市場競爭，轉變運營理念，打造差異化產品，積極尋求市場機遇，同時運用靈活銷售策略，優化客戶結構，不斷提升服務質量，在同區域競爭組合中繼續保持領先地位。

#### 2019年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙梅溪湖 金茂豪華 精選酒店
平均房價	1,391	982	1,748	1,123	1,050	763	704	1,081	712	736
平均入住率	89.1%	86.1%	68.4%	85.0%	87.9%	80.1%	48.2%	87.6%	55.8%	65.4%
平均可出租 客房收入	1,240	845	1,196	954	923	612	339	947	398	482

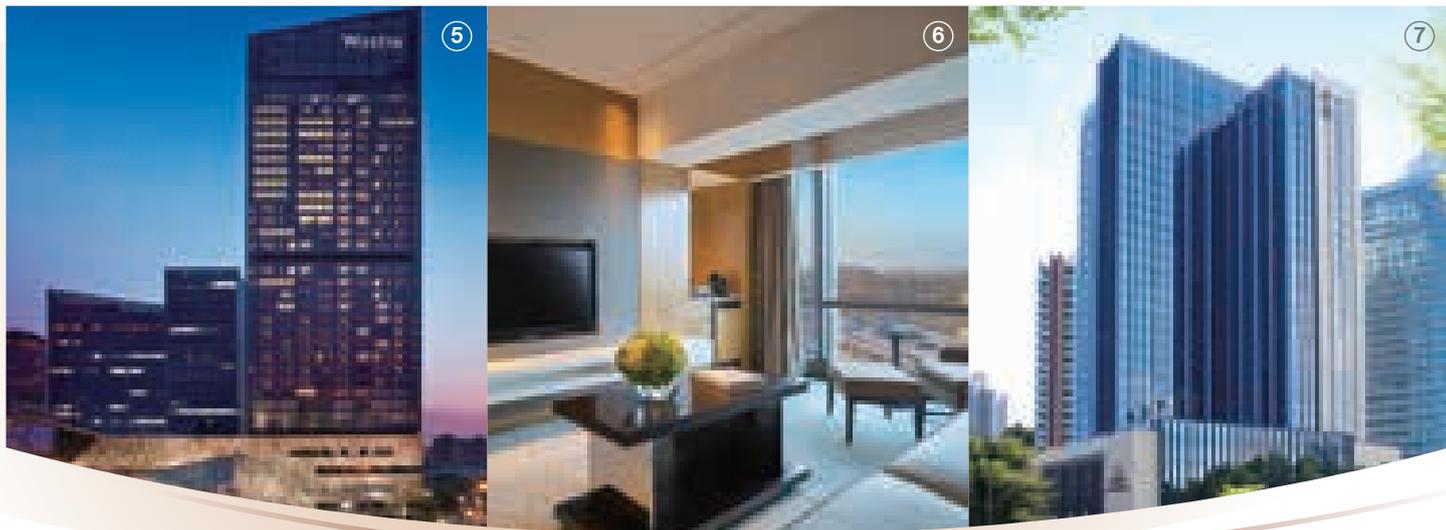
#### 2018年各酒店平均房價、平均入住率及平均可出租客房收入(人民幣元)

	上海金茂 君悅大酒店	金茂三亞 亞龍灣 希爾頓 大酒店	金茂三亞 亞龍灣 麗思卡爾頓 酒店	金茂北京 威斯汀 大飯店	金茂 深圳JW 萬豪酒店	南京威斯汀 大酒店	崇明金茂 凱悅酒店	北京金茂 萬麗酒店	麗江 金茂酒店	長沙梅溪湖 金茂豪華 精選酒店
平均房價	1,411	1,108	2,146	1,218	1,096	745	724	968	723	744
平均入住率	89.4%	89.6%	62.4%	82.4%	84.7%	76.2%	54.2%	88.6%	48.4%	55.2%
平均可出租 客房收入	1,261	993	1,340	1,004	929	568	393	857	350	411

## 項目介紹



- ① 上海金茂君悅大酒店坐落於金茂大廈53層至87層內，於1999年開業。在吉尼斯世界紀錄大全（2000年版）中名列全球最高的酒店，憑借其獨特的地標優勢和高質量的服務水平，開業以來已獲得中國及國際100多項酒店業大獎。
- ② 上海崇明金茂凱悅酒店位於中國第三大島崇明島東部，於2014年開業。通過長江隧橋與上海浦東新區相連，酒店毗鄰東灘濕地公園，亦是候鳥保護區，並憑借商用地塊的生態設計理念，榮獲第51屆美國金磚獎商用項目大獎。
- ③ 金茂三亞亞龍灣希爾頓大酒店坐落於美麗迷人的海南亞龍灣內，於2006年開業。酒店將「與眾不同的度假享受」這一理念融入建築風格與服務特色中，處處滲透着濃郁的中國南方特色。
- ④ 金茂三亞亞龍灣麗思卡爾頓酒店坐落於風光旖旎的三亞亞龍灣畔，盡享南海的壯麗美景，坐擁綿延數里的曼妙海灘和天然純淨的自然美景。酒店自2008年開業以來深受各國嘉賓和旅遊業界的推崇及厚愛，並榮獲了世界各地多個獎項。



- ⑤ 金茂北京威斯汀大飯店位於北京朝陽區燕莎商圈、毗鄰中央商務區三里屯附近的34層豪華酒店，而三里屯為大使館、企業總部及零售商場的集中地。酒店自2008年開業以來，接待了眾多外國首腦及體育、商界精英人士，彰顯了該酒店的高端品牌形象。
- ⑥ 北京金茂萬麗酒店坐落於王府井大街，毗鄰天安門廣場、故宮博物院，於2014年開業。酒店採用獨特的雙翼式建築設計，西望皇城根紫禁城連綿不絕的瓊樓玉宇，東瞰王府井CBD的現代化國際都市建築群，盡覽現代與古典之交融。
- ⑦ 金茂深圳JW萬豪酒店位於深圳市福田區，毗鄰深圳高爾夫俱樂部，於2009年開業。現代熱帶風情的設計理念令該酒店的建築風格與當地的季節性特徵完美結合，成為當地標誌性超豪華五星級商務酒店。



⑧ 南京威斯汀大酒店坐落於南京玄武湖金茂廣場南塔第23層至第35層內，於2011年開業。酒店擁有234間客房，每間客房均可飽覽玄武湖紫金山的絕佳美景。

⑨ 麗江金茂酒店•凱悅臻選位於香格里拉大道北端金茂谷鎮內，緊鄰涑河古鎮，與J•LIFE精品商業區及高級別墅區相連，於2014年開業。

麗江金茂璞修雪山酒店位於玉龍雪山甘海子，於2015年9月開業。酒店將納西風格元素和現代舒適設計完美融合，為客人營造出坐賞雪山美景的絕佳空間。

⑩ 長沙梅溪湖金茂豪華精選酒店位於國家級湘江新區核心地帶，毗鄰梅溪湖國際文化藝術中心，於2016年開業。酒店以「探尋桃花源」為設計靈感，融合湖湘文化精髓，帶領環球旅行家們開啟桃花源探索之旅。



## 金茂資本

2019年，在中國金茂戰略引領下，金茂資本以「城市運營金融服務專家」為己任，積極發揮「金融一翼」戰略協同作用，持續打造地產基金和PE投資兩大業務板塊。

在地產基金方面，金茂資本繼續鞏固融資核心競爭力，開展REITs和助力基金業務創新，打造多元化融資渠道，發揮金融賦能作用，並探索城市更新業務藍海；在PE投資方面，金茂資本圍繞中國金茂城市運營產業鏈展開投資佈局，瞄準大科技、大文化、大健康三大產業，賦能中國金茂創新升級和產業落位。

# 金融與服務

## 金茂綠建

金茂綠建繼續在智慧能源、建築科技及研發創新方面保持良好發展態勢。着眼於智慧能源未來發展需要，為打造更聰明的房子奠定基礎。

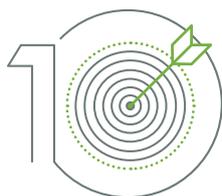
2019年，5個區域能源項目建設有序推進，成功獲得ISP牌照，創新「城市運營+智慧能源」合作模式；設立了智慧能源研究院和建築科技研發中心，落成院士專家工作站，全面提升智慧能源和建築科技領域研發創新攻關能力。

# 綠色戰略





# 中國金茂 綠色戰略



## 概述

2019年，本集團繼續發揮綠色戰略作為公司創新發展和差異化競爭重要軟實力的作用。《2019年度中國綠色地產發展報告》採用改良之後的「PRIMB模型」對近200家房地產企業進行了全面的分析和綜合評價，其中：2019年綠色地產開發競爭力10強中，中國金茂排名第1；央（國）企綠色開發競爭力10強中，中國金茂排名第1；最具影響力綠色地產10強中，中國金茂排名第1；商業地產企業綠色運營競爭力10強中，中國金茂排名第6。

2019年，中國金茂獲取綠色建築認證與標識共計30項，其中獲得國標綠色建築認證或標識共計20項、BREEAM認證8項、LEED預認證1項，國標健康建築認證1項。其中住宅類項目中溫州甌江口c-05a地塊、溫州鹿城金茂府、廣州靈山島•金茂灣一期、南通市金茂雅苑項目、成都金茂府一期獲得國標綠建三星認證，杭州東城金茂府獲取國標綠建三星標示，商辦類項目中虹口區提籃橋街道HK322-01地塊綜合開發項目獲得國標綠色三星和LEED金級認證。截至2019年，中國金茂累計獲得綠色建築標識170個，項目開發佔比超過90%，其中國家綠色建築認證或標識共計94項、



BREEAM認證42項、LEED認證24項、LEED預認證1項、WELL預認證8項、國標健康建築認證1項，國際綠色健康標識均為金級以上。目前，已滿足綠色標識設計要求的項目總建築面積共計1,440.62萬平方米，預計每年碳減排總量超過30萬噸。展現出了金茂產品在綠色戰略方面的不懈追求和超高標準及品質。

2019年金茂府2.0科技系統研發與應用全面開展：以客戶需求為導向、以用戶場景為核心，廣泛對標，從綠色健康、智慧科技兩個主題入手，分解了客戶需求，建立針對性的技術全景，以此技術全景為指導進行各

項技術研究與升級，形成府系疊代整體升級報告。持續研發和應用了多款健康人居類和智慧化類的科技系統產品。同時，2019年中國金茂沉澱技術研發成果，完成中國金茂府系智能家居2.0配置標準指引、金茂府科技館標準化指引等文件。

此外，中國金茂持續提供區域供熱、供冷、供電等綜合能源服務，截至2019年底，已投資、建設、運營城市、區域、項目級能源站項目46個，累計在建及運營能源站項目供能面積達2,800萬平方米，預計每年節約碳排放達27萬噸。



## 重要活動與榮譽

### 1、中國金茂參加第十五屆中國綠色建築大會

2019年4月3日~4日，由中國城市科學研究會、深圳市人民政府、中美綠色基金、中國城市科學研究會綠色建築與節能專業委員會和中國城市科學研究會生態城市研究專業委員會聯合主辦的第十五屆國際綠色建築與建築節能大會暨新技術與產品博覽會於深圳召開。作為中國綠色建築行業的領軍者，中國金茂憑借多年來在綠色發展道路上的探索與創新，再次受邀出席，並在系列分論壇中詳細闡述了多年城市運營總結出的「零碳城市運營」理念。

在2019年4月3日的主論壇中，中國金茂分享了「升級綠色建築、助推綠色發展」的城市運營實踐與思

考。從2011開始，中國金茂就堅持以綠色戰略為主戰略之一，始終提倡全周期的綠色理念，並創造性地總結出生態城市、生命建築、「零碳」運營三大方向，實現了「臻綠品質」的戰略佈局。

2019年4月4日，在綠建大會分論壇現場，中國金茂又更為系統地以「智慧城市」、「智慧能源」和「零碳城市煥新」為主題，進一步與參與者展開交流分享。中國金茂分別從城市、社區、住宅三方面詮釋金茂的零碳城市運營理念，為未來的城市運營繪制了智慧低碳的全景圖。

中國金茂作為品質城市的引領者，將持續通過綠色發展助推中國的城鎮化建設。

### 2、2019中國綠色建築產業鏈主題峰會暨第二十一屆CIHAF中國住交會

2019年12月4日，由中國房地產報、中國住交會組委會、中國房地產網、中房智庫主辦的「綠中國•芯地產CIHAF2019第二十一屆中國住交會」在京舉辦。中國金茂自2012年「綠色地產開發商」首次開始評選以來，就一直榜上有名，並以持續不斷的探索與創新成為綠色建築行業的標桿品牌。憑借在綠色智慧領域的持續探索和突出貢獻，2019年中國金茂再次斬獲5項重磅大獎。

### 3、第十屆中國人居環境高峰論壇

2019年1月10-12日，由中國房地產協會主辦，以「綠色升級、創見未來－可持續發展的人居環境」為主題的「第十屆中國人居環境高峰論壇」在貴陽隆重舉辦。作為論壇的重磅活動之一，由中國金茂等參編的新版《綠色住區標準》精彩亮相，並引發了業內人士的廣泛關注。新版《綠色住區標準》充分汲取了原標準實施過程中豐富切實的實踐經驗，同時結合我國國情，全面對標國際可持續發展先進經驗與時俱進，按照環境、經濟、社會「三大效益」頂層設計優化標準內容，體現出區域協同可持續的綠色發展觀，為新時期的綠色人居工作提供了參考和方向，推動行業創新發展新格局。

### 4、金茂綠建參加由CfAD和UL主辦的兩次顧問委員會活動

2019年11月20日，紐約市，紐約州－全球領先的認證系統Fitwel的運營商活力設計中心(CfAD)宣佈擴大Fitwel顧問委員會，並成立第一個區域委員會－亞洲顧問委員會。北京金茂綠建科技有限公司參加了由CfAD和UL主辦的兩次顧問委員會活動，進行專業交流。討論包括了對市場潛力的見解，健康的樓宇和社區的需求量不斷增長的看法，以及如何支持亞洲的市場轉型。一共有代表美國、中國大陸、台灣地區、越南、泰國和馬來西亞的建築環境各領域的29家行業領先機構先後參與這兩次活動交流。活動交流了包括了對市場潛力的見解，健康的樓宇和社區的需求量不斷增長的看法，以及如何支持亞洲的市場轉型。

Fitwel的第一個區域顧問委員會的成立是對兩年前成立的Fitwel領導力顧問委員會(LAB)和全球顧問委員會的補充。Fitwel依然是全球領先的健康建築認證，目前通過940多個註冊項目影響了740,000多人，其中有340多個項目已通過認證或在審核中。

### 5、金茂綠建攜手UA尤安設計成立科技住宅研創中心

為推進綠色建築，實現科技住宅的創新，創造引領中國高質量科技住宅標桿，滿足可持續性、高品質住宅發展需求，2019年6月20日，金茂綠建與UA尤安設計強強聯手成立UA金茂綠建科技住宅研創中心，專注綠色科技住宅研發與科技住宅產品創新，為推動綠色建築產業發展共同助力。UA金茂綠建科技住宅研創中心以創新協調、綠色住宅發展為理念，深入醫療、養老、學校和舊改項目領域研究，通過規劃、設計與施工等階段的成果，形成統一標準化研發管理體系，為實現更舒適的理想生活環境提供依據。

### 6、中國金茂首個院士專家工作站－光伏建築一體化院士工作站建立

2019年11月6日，金茂綠建院士專家工作站揭牌暨啟動儀式於金茂綠創中心圓滿舉行，宣告金茂首個院士專家工作站成立，工作站引進澳大利亞國家科學和工程技術院院士施正榮等高端人才協同發展。

施正榮表示，希望同大家緊密合作，積極利用自身在光伏產業積累的技術、科研、信息等方面的優勢和資源，為金茂綠建科技創新、光伏技術發展提供支撐，讓院士專家工作站真正實現價值。

首個院士專家工作站的成立，標誌着公司在推進產學研合作方面邁出了新步伐，在推動科技創新方面取得了新進展。將進一步推動中國金茂的發展，促進產品研發的轉型升級，成為公司發展的新動能，希望能夠與施正榮院士進一步深化合作，實現資源共享、優勢互補、共同發展。

### 7、2019年其他獲獎情況

- IWBI亞洲區副總裁宋怡攜團隊為金茂綠建授予IWBI會員證書，正式歡迎金茂綠建加入IWBI會員行列；
- 2019年BRE中國獎頒獎典禮上，金茂綠建獲得了最佳戰略合作夥伴的稱號；
- 金茂智慧國際城獲得2019年度BRE中國區創新項目獎；
- 金茂北京未來金茂府項目獲得「2019年中國十大綠色建築」獎項；
- 金茂綠建2019年共取得1項發明專利授權、37項實用新型專利授權、6項軟件著作權。



### 綠色發展願景

時代塑造城市，未來給人憧憬。截至2019年底，中國金茂已在全國47座城市、200餘個項目的設計、施工和運營等階段應用了先進的低碳理念，實現城市或區域整體的全面綠色低碳轉型。

過往即序章，在綠色智慧的探索之路上，作為中國領先的城市運營商，中國金茂將在「科學至上」理念的指導下，定下一個「不設限」的永久計劃，與更多城市一起更新，尋找更好的未來。

## 公司整體業績回顧

截至2019年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣6,452.2百萬元，較上年度人民幣5,210.9百萬元增長24%；若扣除投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項），本公司所有者應佔溢利為人民幣6,114.8百萬元，較上年度人民幣5,084.1百萬元增長20%。

本集團選取每股基本盈利、毛利率（按業務分部劃分）、淨債務與調整後資本比率等作為評價本集團盈利能力和償債能力等的指標。通過該等指標的分析可以全面總結和評價本集團財務狀況與經營成果，有效評估管理層治理水準以及股東利益最大化目標的達成情況。

## 收入

截至2019年12月31日止年度，本集團收入達人民幣43,355.9百萬元，較上年度人民幣38,732.7百萬元增長12%。

### 按業務分佈劃分之收入

	截至12月31日止年度				按年變動 百分比(%)
	2019年		2018年		
	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	人民幣百萬元	佔總收入之 百分比(%)	
城市運營及物業開發	37,721.4	87	33,734.2	87	12
商務租賃及零售商業運營	1,446.8	3	1,449.8	4	0
酒店經營	1,967.1	5	2,047.9	5	-4
其他	2,220.6	5	1,500.8	4	48
<b>總計</b>	<b>43,355.9</b>	<b>100</b>	<b>38,732.7</b>	<b>100</b>	<b>12</b>

2019年度，本集團城市運營及物業開發銷售收入約為人民幣37,721.4百萬元，佔收入總額約87%，較上年增長12%，主要由於交付結算之銷售物業較去年增加；商務租賃及零售商業運營收入佔收入總額3%，與上年基本持平；酒店經營收入佔收入總額5%，較上年減少4%，主要源自部分傳統度假酒店市場需求出現一定程度的下降；其他收入主要包括金茂大廈88層觀光廳、物業管理、綠色建築科技、樓宇裝修等地產相關業務的收入，佔收入總額的5%，其他收入比上年增長48%，主要源自樓宇裝修、物業管理、綠色建築科技收入的增加。

## 銷售成本及毛利率

截至2019年12月31日止年度，本集團之銷售成本約為人民幣30,591.2百萬元（2018年：人民幣24,194.5百萬元）。2019年本集團整體銷售毛利率為29%，較上年的38%下降9個百分點，主要系城市運營及物業開發板塊毛利率下降所致。

本年度城市運營及物業開發毛利率較上年有所下降；商務租賃及零售商業運營、酒店經營毛利率均與上年持平；其他業務毛利率較上年略有上升。

### 按業務分部劃分之毛利率

	截至12月31日止年度	
	2019年 毛利率(%)	2018年 毛利率(%)
整體	29	38
城市運營及物業開發	27	36
商務租賃及零售商業運營	87	87
酒店經營	49	49
其他	21	17

## 其他收入和收益

截至2019年12月31日止年度，本集團之其他收入和收益約為人民幣6,112.1百萬元，較上年度人民幣2,722.4百萬元上升125%，主要是本公司2019年收購子公司及處置子公司所產生的收益增加所致。

## 銷售和營銷開支

截至2019年12月31日止年度，本集團之銷售和營銷開支為人民幣1,314.3百萬元，較上年度人民幣1,051.6百萬元增長25%，主要在於在售的北京亦莊金茂府項目、上海大寧金茂府項目、廣州南沙金茂灣項目等的銷售和營銷開支有所增長。銷售和營銷開支主要包括本集團日常經營中發生的廣告宣傳費用、支付給相關銷售代理機構的佣金以及其他與市場推廣相關的開支。銷售和營銷開支佔本集團總收入之百分比為3%（2018年：3%）。

## 管理費用

截至2019年12月31日止年度，本集團之管理費用為人民幣3,052.2百萬元，較上年度人民幣2,417.5百萬元增長26%，主要在於本集團規模擴大、一般辦公開支增加所致。管理費用主要包括員工費用、諮詢費用、交際費用、一般辦公開支及物業的折舊。管理費用佔本集團總收入之百分比為7%（2018年：6%）。

## 其他費用及損失淨額

截至2019年12月31日止年度，本集團之其他費用及損失淨額為人民幣6.9百萬元，較上年度人民幣36.1百萬元減少81%，主要在於本年度套期保值工具產生的套期損失的減少。

## 融資成本

截至2019年12月31日止年度，本集團利息開支總額為人民幣6,921.5百萬元，較上年度人民幣5,377.6百萬元增長29%，主要在於本年度新發行債券及貸款增長所致。其中，資本化的利息開支為人民幣4,652.4百萬元，較上年度人民幣2,957.0百萬元增長57%；融資成本為人民幣2,269.1百萬元，較上年度的人民幣2,420.6百萬元下降6%。

## 所得稅費用

截至2019年12月31日止年度，本集團的所得稅費用為人民幣4,195.0百萬元，較上年度人民幣4,338.0百萬元減少3%，主要在於本年無需課稅收益增加等導致中國企業所得稅的減少所致。本集團於2019年的實際稅率為33%（2018年：37%），較上年度有所下降。

## 本公司所有者應佔溢利

截至2019年12月31日止年度，本公司年度利潤為人民幣8,629.1百萬元，較上年度人民幣7,376.7百萬元增長17%，主要由於2019年城市運營及物業開發分部盈利增長所致。截至2019年12月31日止年度，本公司所有者應佔溢利為人民幣6,452.2百萬元，較上年度人民幣5,210.9百萬元增長24%。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的本公司所有者應佔溢利為人民幣6,114.8百萬元，較上年度人民幣5,084.1百萬元增長20%。

本年度每股基本盈利為人民幣55.38分，較上年度人民幣45.28分增長22%。每股基本盈利增長主要是由於本年度本公司所有者應佔溢利較上年有所上升。若未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）的每股基本盈利為人民幣52.49分（2018年：人民幣44.17分）。

### 計入投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）前後本公司所有者應佔溢利之比較

	截至12月31日止年度		按年變動 百分比 (%)
	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)	
本公司所有者應佔溢利	<b>6,452.2</b>	5,210.9	24
扣除：投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項）	<b>(337.4)</b>	(126.8)	166
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 本公司所有者應佔溢利	<b>6,114.8</b>	5,084.1	20
每股基本盈利（人民幣分）	<b>55.38</b>	45.28	22
未計及投資物業公平值收益（已扣除遞延稅項） 每股基本盈利（人民幣分）	<b>52.49</b>	44.17	19

## 投資物業

於2019年12月31日，投資物業主要包括北京凱晨世貿中心中座、西座及東座部份樓層、金茂大廈寫字樓和商業（出租部份）、中化大廈寫字樓、上海國際航運服務中心6#和16#寫字樓、南京玄武湖金茂廣場寫字樓和南京金茂匯、長沙梅溪湖國際研發中心、麗江金茂時尚生活中心、青島金茂灣購物中心、長沙金茂覽秀城等。投資物業由2018年12月31日的人民幣29,205.9百萬元增至2019年12月31日的人民幣31,260.7百萬元，主要是由於新增投資物業及投資物業評估增值所致。



## 發展中物業

於2019年12月31日，發展中物業的流動部份是指已預售或擬出售及預期於報告期終起計一年內落成的發展中物業所產生的物業開發成本部份，而發展中物業的非流動部份是指未預售並且預期於報告期終起一年後落成的發展中物業所產生的物業開發成本。

發展中物業（流動及非流動）由2018年12月31日的人民幣98,599.1百萬元增至2019年12月31日的人民幣126,124.3百萬元，主要是由於本年青島即墨國際智慧新城項目、杭州運河新城單元GS1201-04地塊項目、金華市義烏市金融商務區二期城北路北側地塊項目及其他在建項目新投入成本；部分由於北京亦莊金茂府項目、寧波江東金茂府項目、青島智慧新城項目等樓盤竣工出售而轉撥抵消。

## 於合營公司的投資

於合營公司的投資由2018年12月31日的人民幣7,346.6百萬元增至2019年12月31日的人民幣11,511.4百萬元，主要在於2019年內增加對南京湯山溫泉康養小鎮項目以及對無錫太湖•金茂逸墅項目等的投資所致。

## 於聯營公司的投資

於聯營公司的投資由2018年12月31日的人民幣6,698.7百萬元增至2019年12月31日的人民幣7,597.7百萬元，主要是回顧期內增加對紹興鏡湖金茂逸墅項目及重慶市兩江新區中央公園項目等的投資所致。

## 持作出售物業

持作出售物業由2018年12月31日的人民幣8,991.1百萬元增至2019年12月31日的人民幣11,783.6百萬元，主要是由於北京豐台金茂廣場項目、杭州濱江金茂府項目及蘇州科技城•金茂府項目部分樓棟於2019年竣工而未交付，部分因長沙梅溪湖金茂悅項目、北京亦莊金茂悅項目及寧波海曙金茂悅項目等竣工交付而轉撥抵消。

## 發展中土地

於2019年12月31日，發展中土地（流動及非流動）為人民幣12,695.8百萬元，與2018年12月31日人民幣12,671.2百萬元基本持平。發展中土地主要包括長沙梅溪湖國際新城項目（包括長沙梅溪湖一級開發項目一期、二期及長沙梅溪湖A組團地塊一級開發項目）及南京青龍山國際生態新城項目投入的土地成本。

## 應收貿易賬款

於2019年12月31日，應收貿易賬款為人民幣1,445.9百萬元，較2018年12月31日的人民幣789.6百萬元上升83%，主要由南京青龍山國際生態新城項目銷售導致的應收款項增長所致。

## 應付貿易賬款及票據

於2019年12月31日，應付貿易賬款及票據為人民幣18,995.5百萬元，較2018年12月31日的人民幣11,692.8百萬元上升62%，主要是由於本集團本年新增項目應付工程款所致。

## 計息銀行貸款及其他借款

於2019年12月31日，計息銀行貸款和其他借款（流動及非流動）為人民幣96,036.1百萬元，較2018年12月31日的人民幣87,972.7百萬元上漲9%。計息銀行貸款和其他借款增加包括用於新項目開發的對外貸款、發行境內中期票據及境外優先票據。

## 資產負債比率

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款和其他借款總額扣除其他金融資產（金融產品）、受限制性銀行結餘及現金和現金等價物計算。調整後資本包括權益各組成部份和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於2019年12月31日及2018年12月31日的淨債務與調整後資本比率如下：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
計息銀行貸款和其他借款(流動及非流動)	96,036.1	87,972.7
扣除：現金和現金等價物、受限制性銀行結餘及若干金融資產	(24,682.4)	(26,784.0)
淨債務	71,353.7	61,188.7
權益總額	85,858.2	78,265.3
加：本公司應付直接控股公司款項	10,065.1	7,859.5
調整後資本	95,923.3	86,124.8
淨債務與調整後資本比率	74%	71%

## 流動資金與資本資源

本集團的現金主要用於支付資本開支、建築成本、土地成本（主要是支付土地出讓金和搬遷成本）、基建成本、支付給建築師和設計師的諮詢費用和融資成本，以及清償本集團的債務、償還應付關聯方款項及關聯方貸款，以及撥付營運資金和日常經常性開支。本集團主要通過內部資源、銀行及其他借款、發行優先票據及中期票據、發行永久資本證券、發行境內公司債券及發行新股滿足其流動資金需求。

於2019年12月31日，本集團有現金和現金等價物人民幣17,194.7百萬元，主要以人民幣、港元及美元計值（於2018年12月31日：人民幣21,324.2百萬元）。

於2019年12月31日，本集團有計息銀行貸款及其他借款合共人民幣96,036.1百萬元（2018年12月31日：人民幣87,972.7百萬元）。以下為本集團之計息銀行貸款及其他借款的分析：

	於12月31日	
	2019年 (人民幣百萬元)	2018年 (人民幣百萬元)
<b>按期限劃分：</b>		
一年內	<b>26,662.9</b>	21,976.2
第二年	<b>19,970.6</b>	21,116.1
第三年至第五年，包括首尾兩年	<b>34,909.3</b>	39,607.8
五年以上	<b>14,493.3</b>	5,272.6
<b>合計</b>	<b>96,036.1</b>	87,972.7

計息銀行貸款及其他借款約人民幣26,662.9百萬元須於一年內償還，並列賬為流動負債。本集團所有借款以人民幣、港幣、美元及日圓計值。於2019年12月31日，本集團除計息銀行貸款及其他借款約人民幣51,252.7百萬元按固定利率計息外，其他計息銀行貸款及其他借款按浮動利率計息。本集團的借款需求並無重大的季節性影響。

於2019年12月31日，本集團有銀行信貸額度人民幣157,136.0百萬元，全部以人民幣、港幣、美元及日圓計值。已動用銀行信貸額度為人民幣69,754.6百萬元。

本集團截至2019年12月31日止的現金流出淨額為人民幣4,136.5百萬元，包括：

經營活動現金流入淨額人民幣20,099.2百萬元，主要是由於本集團收到售樓款、物業租金及酒店經營收入等，部份因支付土地及建築成本、營銷費用、管理費用及稅費等而抵銷。

投資活動現金流出淨額人民幣19,645.1百萬元，主要是由於本集團進行投資，向合營公司及聯營公司投資及增加貸款、向主要股東提供委託貸款增加、增加長期定期存款、受限制存款增加及構建物業、廠房及設備支出所致。

融資活動現金流出淨額人民幣4,590.6百萬元，主要是由於本公司償還銀行貸款及其他借款，支付利息、支付2018年末期股息及2019年中期股息、償還非控制股東貸款、收購非控制權益、支付永久證券分派、贖回永續證券及支付非控制性股東股息等，部份因發行永久證券、發行新股、非控制股東貸款、非控制性股東注資、新增銀行貸款及其他借款、收到第三方投資所抵銷。

## 抵押資產

於2019年12月31日，本集團的計息銀行貸款及其他借款乃以本集團的物業、廠房及設備人民幣297.4百萬元、發展中物業人民幣50,243.2百萬元、持作出售物業人民幣132.5百萬元、使用權資產人民幣142.9百萬元、於合營公司的投資人民幣551.7百萬元、投資物業人民幣12,902.6百萬元及應收貿易賬款人民幣25.5百萬元作抵押。

## 或然負債

於2019年12月31日，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供為數約人民幣22,867.7百萬元（2018年：人民幣23,836.9百萬元）的擔保。

## 市場風險

本集團的資產主要為土地使用權、發展中土地、發展中物業、持作出售物業及投資物業。倘國內物業市場嚴重回落，則該等資產未必可實時變現。

## 利率風險

本集團面臨因利率波動而產生的利率風險。本集團所面臨的市場利率變動風險主要與本集團的長期債務有關。利率上升會導致本集團尚未償還浮動利率借款的利息支出增加，並增加新增債務的成本。利率的波動還會導致本集團債務欠款公平值的大幅波動。本集團自2018年12月份開始，利用對沖控制利率風險，預期將消除利率波動給本集團帶來的部分影響。

## 外匯風險

本集團大部份營業收入和成本均以人民幣結算，2016年開始本集團改為以人民幣呈報財務業績。由於本集團仍持有美元和港幣借款，因此，本集團面臨匯率波動的風險。本集團自2017年3月份開始，利用對沖控制貨幣風險，預期將消除匯率波動給本集團帶來的部分影響。考慮到對沖交易的金額及市場匯率波動的不可預期性，本集團無法保證未來該對沖活動可以使本集團免受匯率波動的影響。

## 網絡風險及安全

隨着電腦系統及互聯網網絡在我們的運營中發揮重要作用，本集團已指定專業人士監控及評估潛在的網絡風險。硬件及軟件均按照適當的公司政策追蹤。潛在的網絡風險及網絡安全是管理層關注的主要問題之一，因此本集團已指定政策及程序來規範互聯網的使用、系統供電的實質維護、定期更新互聯網保安系統及防火牆，以將公司內聯網與外界網絡隔離。指定的專業人士負責對任何異常的網絡活動進行日常監控。

## 數據欺詐及盜竊風險

本集團不斷審視並更新有關取用數據及資料的內部監控系統。本集團已採用適當政策保護數據，只允許獲授權人士登入。管理層認為，現行政策和程序已有效落實，以避免數據欺詐及盜竊風險。

## 環境及社會風險

由於業務性質，如中國發生嚴重且永久的氣候變化，本公司將面臨適度的環境風險。該風險可能對房地產建造及經營造成不利影響，並影響本公司市場營運及物業銷售的營業額。

# 投資者 關係



## 2019年投資者關係活動

### 一月

參加長江證券在上海舉辦的投資者會議  
參加光大證券在上海舉辦的投資者會議  
參加法巴銀行在香港舉辦的投資者會議  
參加安信證券在深圳舉辦的投資者會議

### 二月

參加海通證券在上海舉辦的投資者會議  
參加國君證券在北京舉辦的投資者會議

### 三月

公佈2018年年度業績  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港進行非交易路演  
在新加坡進行非交易路演

### 四月

參加興業證券在深圳舉辦的投資者會議

### 五月

參加JP摩根在北京舉辦的投資者會議  
參加光大證券在上海舉辦的投資者會議  
參加里昂證券在青島舉辦的投資者會議  
參加滙豐在深圳舉辦的投資者會議  
參加星展在新加坡舉辦的投資者會議  
參加瑞銀在香港舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在北京舉辦的投資者會議

### 六月

參加光大證券在深圳舉辦的投資者會議  
參加東吳證券在上海舉辦的投資者會議  
參加瑞信在香港舉辦的投資者會議  
參加億翰諮詢在北京舉辦的投資者會議  
參加花旗在香港舉辦的投資者會議

### 七月

參加海通證券在上海舉辦的投資者會議

### 八月

公佈2019年中期業績  
— 舉辦媒體招待會  
— 舉辦分析師會議  
在香港進行非交易路演

### 九月

參加野村證券在上海舉辦的投資者會議  
參加里昂證券在香港舉辦的投資者會議

### 十月

參加海通證券在上海舉辦的投資者會議

### 十一月

參加高勝在深圳舉辦的投資者會議  
參加美林在北京舉辦的投資者會議  
參加花旗在澳門舉辦的投資者會議  
參加華創證券在深圳舉辦的投資者會議

參加興業證券在上海舉辦的投資者會議  
參加摩根士丹利在新加坡舉辦的投資者會議

### 十二月

參加光大證券在上海舉辦的投資者會議  
參加國君證券在深圳舉辦的投資者會議  
參加中信證券在北京舉辦的投資者會議

## 與股東溝通

本公司認為高效率的溝通是與股東成功建立良好互動關係的重要因素。本公司一直致力向現有及潛在投資者提供準確、及時的信息，並利用不同的渠道保持雙方的溝通，以提高公司信息披露的透明度。本公司非常重視與股東及公眾投資者的溝通工作，以確保他們有充分的機會對公司的表現發表意見和建議。公司同時亦可解釋項目運作情況及發展策略。

本公司與股東之間一直保持良好的雙向溝通，本公司向股東提供信息的主要途徑如下：

- 公司年報、中期報告、通函 – 按照香港聯交所證券上市規則（「上市規則」）發放予股東及投資者、以及關注本公司表現的分析師；
- 股東週年大會 – 本公司董事及其他高級管理人員出席大會，接受股東提問及交流意見；

- 公司的中期和全年業績發佈會 – 介紹本公司中期及全年的業績，接受投資者、媒體的提問；
- 主動發放公司數據 – 透過不同形式，包括舉行投資者會議、電話訪談、新聞稿發放、媒體訪問等，按照上市規則及《內幕消息披露指引》相關要求，及時併合規地向市場宣佈有關本公司的重大事項，並及時響應投資者和分析師的查詢；
- 主動定期與機構投資者及證券分析員會面 – 提供有關本公司業務的最新發展以擴大市場對公司的關注面。公司管理層定期參加在年報及中期報告公佈後進行的全球非交易路演活動，回答有關公司發展戰略及市場展望方面的問題。這些舉措使得那些位於海外的股東有機會與公司管理層晤談討論；
- 組織參觀項目 – 根據各項目的開發進度，按需要適當地組織投資者和分析師直接對本公司旗下的各項目進行實地的參觀，並與管理層溝通，以增進投資者對本公司的了解。

2019年，本公司管理層參與了多個在全球各地舉行的投資者會議以及全球非交易路演（包括香港、新加坡、內地），以拓寬國際、香港及內地投資者的溝通層面；本公司還在無錫、蘇州、南京三城組織了反向路演，以建立投資人對公司產品質量及品牌溢價的信心，同時加深其對公司城市運營商定位的深入了解。本公司全年先後接待投資者超百家，接待百餘名投資者參觀了本公司在各地的項目。

### 投資者意見反饋

本公司非常重視投資者的反饋意見，年內本公司進行了多次對投資者和分析師意見的匯總及分析，以便及時了解公司投資者關係功能的有效性。根據投資者的反饋信息，本公司將相應地進一步改進溝通質量以便在將來與投資者及分析師更好的進行溝通。

### 市場認可和榮譽

在2019年舉行的第三十二屆國際ARC年報評比中，中國金茂2018年年報首次斬獲最高榮譽大獎「BEST OF HONG KONG」，金獎數量8項及總獎項數18，均為歷年最多，體現出公司投資者關係工作的努力及公司信息披露獲得了業界的廣泛認可。

### 投資者關係工作展望

本公司將繼續積極拓展投資者關係方面的工作，以便更好地與公眾投資者和分析師進行溝通。本公司致力確保全面遵守上市規則及其它適用法例與法規訂明的披露責任。在合規的層面上，我們會繼續向全球投資者傳遞公司最新信息、提升集團的管治水平和透明度，以爭取獲得更多投資者的信任和支持。

本公司秉承中化集團「科學至上」的核心價值理念，以「釋放城市未來生命力」為己任，持續探索以智慧科技為引領，以綠色健康為特色的城市運營之道，努力創造最大化的經濟、環境和社會綜合價值，為城市探索可持續發展之路，更好地滿足人民對美好生活的嚮往。2019年，公司獲評「中國領先城市運營商」稱號。

## 為股東創造卓越價值

本公司以股東的信任與支持為基石，堅持創新發展，以持續增長的經營業績給予股東最優回報。不斷健全股東權益保護機制，恪守商業道德，依法合規經營，強化風險防控，推動公司業績持續增長。2019年，公司榮獲「2019中國房地產百強企業－盈利性TOP10」、「2019中國房地產百強企業－融資能力TOP10」、「2019中國房地產百強企業－成長性TOP10」等榮譽。

**加強投資者溝通。**建立良好的投資者溝通機制，持續加強與投資者等利益相關方的溝通和交流，按照法律要求向境內外投資者披露最新投資、經營情況，確保信息披露完整、準確及合規。

**提升投融資能力。**挖掘數據價值，搭建城市地圖工具體系，根據行業政策導向和市場需求，提升投資研究階段的量化分析能力和投資管理能力。持續探索金融創新，不斷拓寬融資渠道，實現多元化、低成本融資。2019年，公司融資利率均遠低於行業平均值，融資成本始終保持在行業低位。

**全面風險管理。**始終堅持穩健的風險管理原則，不斷完善風險管理體系，開展風險管理評估、內部審計工作，加強風險管理工作的落地與執行，促進公司持續、健康發展。2019年，合同法律審核率100%，未出現重大風險事件。

**推進反腐倡廉。**堅決落實全面從嚴治黨要求，加強黨風廉政建設，強化責任落實，持續完善反腐敗制度建設。健全防治措施和檢舉渠道，定期開展廉潔從業警示教育 and 培訓，開展紀檢巡察工作，對任何形式的腐敗行為採取零容忍政策，營造良好的廉潔文化氛圍。2019年，未出現貪污腐敗事件。

## 為客戶築就品質之金

本公司以「品質築就更美生活」為使命，堅持「客戶的需求就是我們的追求」服務理念，始終把建築品質和人居體驗放在首位，持續提升客戶滿意度，不斷實現未來人居和城市夢想。

**保障產品質量。**依託總部—區域—項目的工程質量三級管控模式，繼續強化工程能力建設，狠抓隱患排查治理，不斷完善質量管理體系。全面貫徹落實磐石行動2.0計劃，開展「實測實量」、「鐵錘行動」、「工地開放日」等活動，不斷加強對工程質量管理各環節的把控，提升工程質量管理水平。推出工程協同平台2.0，全面整合質量和安全管理10個檢查場景，推廣至185個地塊，有效規避工程風險。2019年，開展過程巡檢101次，實測實量穩定在95分以上，達到行業標桿水平。

**創新優質服務。**通過資源整合、集成發展，提供個性需求定制服務，滿足消費者對安全、舒適、健康、品質生活的要求。持續加大科研投入力度，圍繞客戶高頻需求，通過專項研究推動產品競爭力和客戶滿意度提升。通過金茂薈2.0改版升級，增加產證辦理、電子收據、看房服務等便捷功能，實現客戶服務與互聯網的融合創新；線上增加「薈優品」欄目，支持跨城聯合運營，開展跨渠道、全流程客戶體驗優化的全新嘗

試，為更多客戶提供最貼心的守護與保障。全年「薈優品」欄目服務範圍拓展至34個城市，開展線上活動280餘場。2019年，住宅客戶滿意度達到行業優良水平，寫字樓服務持續保持優秀水平，商業項目租戶和顧客滿意度均達到90分以上。

**強化客戶溝通。**搭建全國分佈式呼叫中心體系，形成管理統一、信息通暢的反饋路徑，提升客戶信息反饋效率。首創地產行業客戶數據中台模式，構建客戶需求收集與閉環機制，通過分類解決、舉手接單等方式，加速客戶需求的反饋與落地。持續完善「家興業茂」、「穆如清風」、「優居計劃」、「金彩有你」、「極創翼」4+1特色主題平台，及時滿足金茂業主多維需求，實現多渠道高效溝通。

## 為環境貢獻文明之綠

本公司堅持「科學至上」理念與「臻綠品質」戰略，以科技建造生態城市，用智慧賦能生命建築，推動創新，致力於零碳運營。定位綠色城市運營商，探索人、自然、城市三位一體和諧共生模式；履職綠色建築踐行者，打造環境友好、節能健康的科技人居典範；化身綠色力量助推人，組織環保公益活動，引領低碳生活新潮流。2019年，本公司被新華社《環球》雜誌評為「2019年中國綠色地產指數TOP30」第一名；在

CIHAF2019第二十一屆中國住交會上，獲得2019年度中國房地產綠色採購「金夥伴」獎，並連續兩年榮登綠色開發競爭力十強企業之首。

**完善綠色管理。**嚴格遵守《中華人民共和國環境保護法》、《中華人民共和國環境影響評價法》等環境保護相關法律規定，貫徹落實《中國金茂環境保護管理指引》，嚴格執行《中國金茂建設項目施工現場揚塵控制指引》及《中國金茂建設項目施工現場環境保護管理指引》。開展環境影響評價和管理，對建設及運營中可能存在的揚塵污染、噪聲污染、固體廢棄物污染採取管理措施，減少廢水、廢氣、建築垃圾等一般固體廢棄物的排放，降低施工、運營等過程對環境的影響，減少環境污染。

**運營綠色城市。**因地制宜開發清潔能源，創新可再生能源供給，為城市的永續發展注入恒久動力。截至2019年底，在全國6大城市群累計落地20個城市運營項目；投資、建設、運營城市、區域、項目級能源站46個，總供能面積約2,800萬平方米，預計每年減少二氧化碳排放超過27萬噸。

**打造綠色建築。**倡導綠色設計，推進綠色施工，開展綠色運營，在建築全生命周期的每一個階段主動貫徹落實綠色環保要求，提升建築節能水平。聚焦智慧能源和地產科技等重點領域，培育智慧科技產業鏈，持續從智慧科技與綠色健康兩方面打造品質人居。利用可再生能源科技優化能源供給，推行光伏光熱建築一體化，降低住宅綜合能耗，引領低碳環保的生活方式。推廣綠色建築理念，通過中國綠色建築產業鏈峰會、國際綠色建築與建築節能大會、中國綠色健康建築調研系列沙龍等技術交流論壇，分享綠色設計與建築節能等領域的實踐經驗，推動綠色建築發展。截至2019年底，累計獲得各類綠色建築標識170個，佔總開發項目90%以上。

**開展綠色活動。**積極響應國家低碳環保號召，持續舉辦大型綠色公益活動，宣傳推廣綠色健康的生活理念與方式，推動形成廣泛的社會共識。舉辦第六季「綠跑中國」公益活動，覆蓋全國六大區域40座城市，累積跑出超過6,600萬步，倡導「城市向上、健康向上、活力向上、綠色向上」的價值理念。

## 為夥伴暢通共贏之路

本公司秉持「共創價值，追求雙贏」的原則，完善「上下聯動」資源拓展機制，維護公開、公平、公正的市場環境，整合豐富的產業資源，共同攜手打造責任供應鏈，助力行業可持續發展。

**推進責任採購。**借助線上招採平台建設，提升供應鏈協同效率，實現招投標全流程模板化、合規化、交互化、可視化、智能化及數據共享，提高採購效率，確保招採透明高效。持續完善綠色供應鏈數據庫和綠色採購管理制度，將環境保護、資源節約、安全健康和低碳環保等因素充分融入採購過程。定期對所有合作供應商進行履責評估，提升供應商可持續發展的意識和能力，攜手供應商共同成長和發展，提高供應鏈競爭力。

**創新合作模式。**建設數字城市運營開放式創新平台，加強公司與外部優秀團隊、科技企業、高校科研機構等交流與合作，打造創新生態。整合應用場景、技術平台、客戶數據、行業經驗與案例等創新支持資源，積極推動創新項目的對接、路演和落地，助推公司高通量式的創新業務發展，實現互惠、共贏的商業價值。

**促進跨界合作。**深度整合公司的優勢資源，持續深化與政府、科研機構、金融機構、企業等相關方的合作，營造良好的商業環境。首次舉辦2019年中國金茂政企合作交流會暨城市運營項目點亮儀式，將城市運營能力和產業升級能力與各地城市建設發展訴求進行對接，開拓政府、城市運營商、產業資源合作夥伴等多方共贏的美好局面。

## 為員工建設幸福之家

本公司堅持以人為本，重視並保障每一位員工的基本權益，持續健全員工管理機制，助力員工成長，豐富員工文化生活，營造和諧愉快、積極向上的工作氛圍，激發員工與公司持續發展、共同進步。截至2019年底，本公司僱員人數共11,370人。

**保障員工權益。**公司嚴格遵守業務所在地相關法律法規、相關國際公約等規定，杜絕歧視、僱傭童工與其他強迫和強制性勞動。完善員工民主管理機制，通過企務公開欄、民主信箱、員工座談會等多種渠道傾聽員工訴求。切實發揮工會作用，通過提供法律援助、生活救助等，維護員工合法權益，幫助員工解決困難。2019年，公司總部及子公司工會建會率100%，員工入會率100%。

**優化薪酬福利。**完善突出崗位價值、工作業績並符合各類員工特點的薪酬制度，確保收入增長與企業發展和員工績效同步提升，為員工提供有競爭力的薪酬。完善福利體系，在基本社會保障的基礎上，提供工齡補助、福利假期、員工餐廳等，實現員工福利最大化，提升員工歸屬感。

**關注健康安全。**持續健全HSE組織體系，完善健康安全規章制度，踐行有感領導，落實一崗雙責，強化風險管控和安全生產。狠抓一線班組標準化管理，設置工程HSE管理中心，改進檢查考評機制，嚴格控制質量安全風險。通過「HSE進班組」、「安全主題演講比賽」、「安全生產月」、「消防安全月」、「HSE微視頻比賽」、「磐石行動」等一系列活動，增強公司健康安全文化建設，提高員工的安全技術知識與操作技能。2019年，公司總部共開展HSE檢查次121次，組織QHSE授課6,034場次，累計164,666人參訓，237,361學時。

**助力員工成長。**完善管理課程培訓體系搭建，打造多梯隊專業課程培訓體系，針對「方舟生+青年人才+專才生+金彩生+領航者」人才梯隊，面向不同崗位、不同專業員工制定個性化、針對性的培訓方案，助力公司發展戰略落地。2019年累計7,379人次完成公司「2212」戰略培訓，合計22,554學時；累計2,195人次完成公司創新類培訓，合計47,867學時。

**豐富員工生活。**通過建設興趣社團、組織團建和素質拓展等文體活動，豐富員工文化生活，提升員工向心力。開展愛國主題徵文、演講比賽、文藝匯演等活動，展現金茂人良好的精神面貌；組織「女神節」插花活動、中秋嘉年華、集體生日會等各類主題活動，向員工傳遞公司關懷。

### 為社會傳遞無疆之愛

本公司以「扶助貧困，積極參與慈善事業，促進社會和諧與發展」為宗旨，以「精準扶貧」和「教育扶貧」為主線，開展支教助學、精準扶貧、慈善捐贈等多種社會公益事業，助力社會和諧發展。

**推進公益管理。**積極探索黨建與公益結合的工作方式，以黨建引領公益，以公益豐富黨建文化。通過中國金茂慈善基金會、長沙市金茂公益教育基金會等平台，完善「公司引導、各地主辦、夥伴協同、全員參與」的機制體系，逐步建立志願者服務組織架構，與國內外各行業領軍企業合作，推動利益相關方參與社會公益，保障社會公益工作有效推進和落實，擴大公司公益慈善品牌影響力。

**助力精準扶貧。**持續助力國家精準扶貧戰略，積極參與中化集團對口支援扶貧工作，以教育扶貧和產業扶貧為核心，聯合各界公益力量，助力貧困地區經濟社會發展。2019年，開展以智力扶貧為重點的系列援助活動，建立3個「新型農牧民流動培訓站」，提升農牧民專業技能；建成4個「流動圖書館」，資助貧困地區教育，促進青少年發展；在公司內部發起「圓夢行動」，倡導員工與扶貧援助地貧困學生建立一對一幫扶關係，2019年參與員工達到327名。積極開展黨建扶

貧，與對口支援扶貧當地黨支部簽署結對共建協議，逐步改進和提升當地黨建工作水平，更好助力當地脫貧致富。大力開展消費扶貧，通過金茂商業公益月、金茂U+、金茂物業「悅鄰商城」等線上和線下平台，搭建多元化扶貧產品銷售渠道。

**拓展公益項目。**堅持「助力客戶服務、助力品牌宣傳、助力資源獲取、助力文化建設」的理念，積極開展公益慈善活動。培養青年員工社會責任意識，組建「金•善行」公益愛心小組，打造具有金茂特色的青年志願者服務隊伍，深入社區開展公益志願活動，以實際行動傳遞關愛、回饋社會。助力兒童公益事業，舉辦「綠金愛心行」公益活動，設立中化「愛心集市」、「深山集市」，開展以「益元捐畫藝術圓夢」為主題的金茂「蒼」畫公益展和自閉症兒童畫展等活動，為偏遠地區兒童、特殊兒童籌集善款。關心高校貧困學子，開展「中國金茂—紅船凝心」助學行動，通過校企合作助力教育興國。

## 簡介 董事及高級管理層



1958年11月生，於2016年5月加入本公司，出任主席兼非執行董事。寧先生現任中國人民政治協商會議第十三屆全國委員會常務委員。寧先生自2016年1月加入中國中化集團有限公司，現任中國中化集團有限公司、中國中化股份有限公司及中化香港(集團)有限公司董事長，他亦出任遠東宏信有限公司(股票代號：03360)董事會主席。寧先生自2016年3月至2016年12月出任中化化肥控股有限公司(股票代號：00297)董事會主席。寧先生自1986年10月至2004年12月在華潤(集團)有限公司任職，歷任企業開發部業務經理及副總經理、董事兼副總經理、副董事長兼總經理等多個高級職位。寧先生自2004年12月至2016年1月在中糧集團有限公司任董事長及其若干附屬公司董事。寧先生曾任中國蒙牛乳業有限公司(股票代號：02319)董事會主席，及中國食品有限公司(股票代號：00506)、中國糧油控股有限公司(股票代號：00606)、中糧包裝控股有限公司(股票代號：00906)的非執行董事至2016年2月。另外，寧先生亦曾任中國食品有限公司的執行董事至2013年11月，華遠地產股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600743)的獨立

董事至2014年11月，及中銀香港(控股)有限公司(股票代號：02388)的獨立非執行董事至2014年10月。寧先生在房地產開發和投資、企業集團管理、資本市場和紀檢內控方面擁有逾30年經驗。寧先生於1983年獲得中國山東大學政治經濟學專業經濟學學士學位，於1986年獲得美國匹茲堡大學工商管理碩士學位，分別於1987年和2007年獲評經濟師、高級國際商務師職稱。寧先生曾為十八屆中共中央紀律檢查委員會委員及「十三五」國家發展規劃專家委員會成員。寧先生現任APEC工商諮詢理事會(ABAC)聯席主席，APEC中國工商理事會主席，國際商會執行董事。寧先生曾3次當選中國中央電視台「CCTV中國經濟年度人物」，曾連續10年獲《中國企業家》評選的「年度最具影響力25位企業領袖獎」，並曾入選《財富》「中國最具影響力的商界領袖」、CNBC「亞洲最佳商業領袖」以及《亞洲企業管治》雜誌年度「亞洲區最佳公司董事」等。2007年至今，寧先生先後任中國共產黨第十七次、第十八次及第十九次全國代表大會代表。



李從瑞先生  
執行董事兼首席執行官



楊林先生  
非執行董事

1971年3月生，自2009年4月加入本公司，出任本公司副總裁，2011年6月起出任本公司執行董事，2013年1月起出任本公司執行董事兼首席執行官。李先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，自2014年3月起出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司非執行董事，並自2016年4月起出任董事會主席。李先生亦擔任中化方興置業(北京)有限公司及金茂投資(長沙)有限公司董事長，上海金茂投資管理集團有限公司執行董事。李先生於1997年加入中國中化集團有限公司，曾擔任上海東方儲罐有限公司及中化國際實業公司多個高級管理職務。自2003年至加入本公司之前，李先生擔任舟山國家石油儲備基地有限責任公司董事兼總經理。李先生在戰略管理、公司治理、組織建設、項目投資評價分析、項目管理及大型項目建設方面擁有逾二十年的豐富經驗。李先生於1994年獲得中國地質大學(武漢)石油系石油地質與勘查專業學士學位，於1997年獲得石油勘探與開發研究院石油開發專業碩士學位，於2007年獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位。

1964年1月生，於2014年2月加入本公司，出任本公司非執行董事。楊先生於1994年加入中國中化集團有限公司，歷任財務及會計部副總經理、財務部總經理、投資及開發部副總經理、資金管理部總經理、中國中化集團有限公司副總會計師、中國中化股份有限公司財務副總監等職務。楊先生現任中國中化集團有限公司總會計師及中國中化股份有限公司財務總監。他亦於中國中化集團有限公司多個附屬公司及／或聯屬公司擔任董事及高級管理人員職務。於2007年至2010年間，楊先生曾出任中國建築股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：601668)監事。自2009年10月起，楊先生出任遠東宏信有限公司(中國中化集團有限公司為該公司的主要股東，股票代號：03360)非執行董事，自2010年6月起出任中國中化集團有限公司之附屬公司中化國際(控股)股份有限公司(於上海證券交易所上市，股票代號：600500)董事，自2010年8月起出任中國中化集團有限公司之附屬公司中化化肥控股有限公司(股票代號：00297)非執行董事。楊先生於資金管理方面擁有逾二十年經驗。楊先生1993年至1994年曾任職於德國西門子公司及德國烏伊拉公司。楊先生於1985年取得天津商業大學商業企業管理專業學士學位，並於1990年至1993年間赴德國斯圖加特大學進修企業管理課程。



江南先生  
執行董事兼首席財務官



宋繆毅先生  
執行董事兼高級副總裁

1973年4月生，於2006年1月加入本公司，並出任本公司首席財務官，此後一直參與本公司的日常管理。江先生自2007年至2011年間，曾任本公司執行董事，自2015年8月起再次出任本公司執行董事。江先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，包括出任Jinmao Capital Holding limited董事及總經理，出任金茂(中國)酒店投資管理有限公司、金茂(中國)投資管理有限公司非執行董事。江先生負責本公司的會計及財務、資本市場、投資者關係及預算評價的指導和管理。江先生於1995年8月加入中國中化集團有限公司，並於1995年至2002年期間任職於中國中化集團有限公司財務部。江先生於2002年8月至2006年1月期間出任中化香港(集團)有限公司司庫，負責處理財務管理和投資事務及中國中化集團有限公司境外資金運作事宜。江先生在企業融資及會計管理方面擁有逾20年經驗。江先生於1995年取得中國金融學院金融學士學位，並於2003年取得中央財經大學金融碩士學位。江先生於1999年取得會計師資格證書，現為國際會計師公會(AIA)會員。

1975年11月出生，於2011年5月加入本公司任總裁助理，2013年1月起任本公司副總裁，自2017年3月起出任本公司高級副總裁，2017年8月起出任本公司執行董事。宋先生亦在本公司多家附屬公司擔任職位，包括出任中化方興置業(北京)有限公司、北京方興亦城置業有限公司及北京方興拓贏房地產開發有限公司的董事及總經理。宋先生於2001年加入中國中化集團有限公司，曾先後在中化國際(控股)股份有限公司投資事業部、中國中化集團有限公司投資部、辦公廳任職。宋先生在項目投資、房地產開發、企業管理等方面擁有近20年經驗。宋先生於1998年獲得北京理工大學高分子材料加工專業學士學位，於2001年獲得北京理工大學材料類專業碩士學位。



劉漢銓先生  
獨立非執行董事  
金紫荊星章 太平紳士

1947年7月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。現為劉漢銓律師行高級合夥人。劉先生曾為中國人民政治協商會議第十屆、第十一屆及第十二屆全國委員會常務委員。彼亦為太平紳士。劉先生於2001年獲香港政府頒授金紫荊星章勳銜。劉先生現任下列上市公司的獨立非執行董事：光匯石油（控股）有限公司（股票代號：00933）、旭日企業有限公司（股票代號：00393）、越秀地產股份有限公司（股票代號：00123）、越秀交通基建有限公司（股票代號：01052）、大悅城地產有限公司（原僑福建設企業機構，股票代號：00207）。劉先生還出任華僑永亨銀行有限公司、華僑永亨銀行（中國）有限公司、中銀集團保險有限公司、中銀集團人壽保險有限公司、南洋商業銀行有限公司、信達金融控股有限公司、Sun Hon Investment & Finance Ltd.、Wydoff Ltd.、Wytex Ltd.、Wyman Investments Limited、Trillions Profit Nominees & Secretarial Services Limited、Helicoil Limited及Polex Limited的董事。劉先生亦曾於1988年至1994年任中西區議會主席，於1992年至1993年任香港律師會會長，於1988年至1997年任雙語法例諮詢委員會會員，並於1995年至2004年任香港立法會議員（於1997年至1998年為臨時立法會成員）。劉先生於1969年取得倫敦大學法學學士學位，為香港高等法院律師、中國司法部委託公證人及國際公證人。



蘇錫嘉先生  
獨立非執行董事

1954年9月生，自2007年3月起出任本公司獨立非執行董事。蘇先生於1996年在香港城市大學會計系擔任助理教授，其後擔任副教授。2010年7月，蘇先生加入中歐國際商學院擔任會計學教授至今。蘇先生專攻中國上市公司的企業管治和審計實務。蘇先生自2005年起獲委任為中國註冊會計師協會的特別研究員。蘇先生亦曾於中國證監會、上海證券交易所、深圳證券交易所、主要商業銀行和國內多家大學授課。蘇先生於2002年至2008年在深圳賽格股份公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：000058）擔任獨立董事，於2007年至2010年在深圳拓日新能源科技股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002218）出任獨立董事，2007年至2013年擔任深圳世聯地產顧問股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002285）獨立董事，2011年至2013年任華眾車載控股有限公司（股票代號：06830）獨立董事，2010年至2016年任宋都基業投資股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：600077）獨立董事，2011年至2017年任深圳歌力思服飾股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603808）的獨立董事及2014年至2017年任江蘇常寶鋼管股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：002478）非執行董事。蘇先生於2017年起出任興業銀行股份有限公司獨立董事，並於2018年6月起出任歐普照明股份有限公司（於上海證券交易所上市，股票代號：603515）和福建三木集團股份有限公司（於深圳證券交易所上市，股票代號：000632）獨立董事。蘇先生在企業管治及會計實務方面擁有逾20年經驗。蘇先生於1982年取得廈門大學會計學學士學位，於1996年取得加拿大協和大學博士學位。



高世斌先生  
獨立非執行董事

1964年3月生，自2015年11月起出任本公司獨立非執行董事。高先生曾於2007年7月至2011年6月期間出任本公司獨立非執行董事。高先生自2003年4月至2008年5月在仲量聯行（北京）任職，離任前擔任中國區董事，自2008年6月至2009年9月擔任渣打銀行亞洲房地產基金管理公司中國區董事總經理，自2009年10月至2015年10月任鐵獅門房地產公司董事總經理和北京公司總經理。高先生曾於1996年至2003年間於英國、香港和加拿大的多家投資和項目管理公司出任項目經理、高級業務經理和高級投資經理。高先生在房地產開發和投資、房地產金融和資產管理方面擁有逾20年經驗。高先生分別於1987年和1989年取得清華大學建築工程專業學士學位和建築經濟與管理專業碩士學位，於1998年取得英國曼徹斯特大學房地產開發及管理專業博士學位。高先生是英國皇家特許測量師學會會員並擔任該機構會員資格審核的考官。高先生兼任清華大學校友總會城鄉建設專業委員會常務理事。



安洪軍先生  
非執行董事

1975年7月生，自2015年11月起出任本公司非執行董事。安先生自2010年5月加入新華資產管理股份有限公司，先後擔任項目投資部副總經理（主持工作）、國際業務部總經理；自2013年4月起任新華資產管理（香港）有限公司執行董事、總裁至今。安先生自2019年12月起擔任國泰君安證券股份有限公司（股票代號：2611；同時於上海證券交易所上市，股票代號：601211）非執行董事。於加入新華資產管理股份有限公司前，安先生曾就職於東北證券股份有限公司、中國人民保險集團公司和中國人壽富蘭克林資產管理有限公司，曾擔任項目經理、宏觀研究員、研究分析員等多個職位。安先生在證券、保險及投資領域擁有逾15年從業經驗，對宏觀經濟、證券投資、地產行業均有一定理解，並在公司治理、發展戰略等方面有深入研究。安先生於1998年取得吉林大學經濟學學士學位，於2002年取得吉林大學經濟學碩士學位，後於2006年取得吉林大學經濟學博士學位。安先生擁有中國證券業協會證券從業資格，以及香港證券及期貨事務監察委員會頒發的就證券提供意見、提供資產管理服務之牌照。



張輝先生  
高級副總裁

1970年10月生，自2010年1月起出任本公司副總裁。自2014年3月至2017年10月改任金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司(股票代號：06139)、金茂(中國)投資管理人有限公司行政總裁兼執行董事，自2017年10月起改任非執行董事。張先生自2017年10月起出任本公司高級副總裁。張先生現任金茂西南企業管理(重慶)有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事等職務。張先生於2002年加入中國中化集團有限公司，歷任上海東方儲罐有限公司包括總經理在內的多個高級職位。在加入中國中化集團有限公司前，張先生曾於1995年至2002年期間任職於中國石化集團上海海洋石油局。張先生在大型項目開發及管理、項目投資規劃及企業管治方面擁有近20年經驗。張先生於1995年6月畢業於中國地質大學(武漢)，獲油氣藏工程學士學位，於2008年9月獲中歐國際工商學院高級工商管理碩士學位，並於2011年12月取得專業技術職稱證書並獲評高級經濟師職稱。張先生曾任上海市第十四屆人大代表。



陶天海先生  
高級副總裁

1975年10月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。陶先生於2000年7月加入中國金茂(集團)有限公司，歷任企業規劃部規劃管理經理、戰略規劃部總經理；2009年10月起，先後擔任本公司戰略運營部總經理、成本合約部總經理、本公司總裁助理。陶先生現任金茂(上海)置業有限公司、方興置業(杭州)有限公司、方興地產(寧波)有限公司、方興地產(蘇州)有限公司等多家本公司附屬公司的執行董事及董事長職務。陶先生擁有逾15年的酒店及地產開發管理經驗，在企業管理、戰略管理、運營管理等方面積累了豐富的實踐經驗。陶先生於1997年7月取得東北師範大學信息管理專業學士學位，於2000年7月取得復旦大學經濟學專業碩士學位。



魏浙先生  
高級副總裁



廖繼勤先生  
公司秘書

1970年6月出生，自2017年1月起出任本公司副總裁，自2017年10月起出任本公司高級副總裁。魏先生於2013年10月加入本公司，曾任本公司總裁助理。魏先生現任廣州金茂置業有限公司、佛山市茂興房地產開發有限公司、深圳悅茂置業有限公司等多家本公司附屬公司的董事長、執行董事及總經理職務。魏先生自1991年7月參加工作，1991年7月至1995年5月，任陝西省計劃委員會設計審查處團總支副書記。1995年5月至2013年10月，任職於中國建築集團有限公司。期間歷任中國建築西北設計研究院建築設計師及項目設計負責人、中海地產集團有限公司規劃設計中心高級建築師、中海地產(西安)有限公司董事兼副總建築師、中海地產集團有限公司(華北區)設計副總監、中海地產重慶有限公司董事兼設計總監；2011年7月至2013年10月，任中建地產長沙公司總經理兼長沙中建投資有限公司總經理職務。魏先生具有國家一級註冊建築師職業資格，在設計、房地產項目開發管理等方面積累了逾20年的豐富經驗。魏先生於1991年7月取得西北建築工程學院建築學專業學士學位。

1968年1月生，自2007年3月起出任本公司首席會計師兼合資格會計師以及公司秘書。在加入本公司之前，廖先生曾於1997年至2006年在爪哇控股有限公司擔任會計師。廖先生在有關物業租賃和發展的香港及中國會計實務方面擁有逾20年經驗。廖先生於1995年取得英國德蒙福特大學會計學文學士(榮譽)學位。廖先生為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。



## 企業管治守則

本公司自成立以來，一直致力於提高本公司的管治水平。公司採納本身的企業管治守則，當中包含上市規則附錄十四所載之《企業管治守則》(「《企業管治守則》」)所載全部守則條文(除下文所列外)以及大部份所建議的最佳常規。本公司將繼續改善企業管治，重點為維持及提高董事會的管理素質、內部監控、對股東的透明度，從而提升股東對本公司的信任度。本公司深知維持良好的企業管治水平對於本公司長期健康穩定的發展及股東的利益是非常重要的。

《企業管治守則》第A.4.2規定，所有填補空缺而獲委任的董事，須於獲委任後的首次股東大會上由股東重新選舉，而本公司章程規定，前述董事須於獲委任後的首次股東週年大會上由股東重新選舉。本公司的作法與《企業管治守則》存在上述細微的區別，主要是考慮到填補空缺之董事於獲委任後首次股東週年大會上由股東選舉，對本公司經營無任何不良影響。

於2019年度，除《企業管治守則》E.1.2段外，本公司遵守了自身所採納的企業管治守則的全部條文。根據《企業管治守則》E.1.2段的要求，董事會主席應出席股東週年大會。本公司董事會主席寧高寧先生因其他公務無法出席本公司2018年度股東週年大會，本公司執行董事兼首席執行官李從瑞先生代為主持會議。

## 董事會

董事會向股東負責，負責本集團的整體策略、內部監控及風險管理系統。為履行其職責，董事會已訂有並一直遵守明確的營運政策及程序、匯報條線及授予的權力。與本集團日常運營相關的事務許可管理層處理。

董事會負責本公司的整體業務管理，監督下屬各專業委員會行使相應職能。主要在以下幾方面體現內部監控程序：

- 本集團的資產、負債及收支的管理及監控以及提出對本集團表現具關鍵影響的改動；
- 策略性資本投資及新項目 — 透過嚴謹的項目審批程序、採購及招標程序，並於項目完成時進行仔細的執行情況評估；
- 財務及營運表現 — 透過全面策略性規劃以及執行及維持財務及優化績效管理的營運監控制度；
- 與本公司的利益相關者之間的關係管理 — 透過與夥伴、政府、客戶，及於本公司業務過程中擁有合法權益的有關各方經常保持溝通；

- 風險管理 — 透過審核及風險管理部門的檢討報告進行持續的風險管理，以找出、評估及適當管理本公司所面對的風險；及
- 企業管治 — 制定及檢討公司企業管治政策及常規，檢討及監察董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展，檢討及監察公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規，制定、檢討及監察僱員及董事的操守準則，以及檢討公司遵守《企業管治守則》的情況及在《企業管治報告》內的披露。

就董事會成員多元化而言，本公司董事具有不同的專業背景，各位董事在各自的專業領域內為本公司提供專業意見。於回顧期內及至本報告日期，董事會由以下九位董事組成，其各自的任期自委任之日起三年：

### 非執行董事

寧高寧先生(主席)  
楊林先生  
安洪軍先生

### 執行董事

李從瑞先生(首席執行官)  
江南先生(首席財務官)  
宋鏐毅先生(高級副總裁)

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

於回顧期內及至本報告日期，本公司董事會專業委員會的構成如下：

審核委員會：蘇錫嘉先生（主席），楊林先生及高世斌先生

薪酬及提名委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生及安洪軍先生

戰略及投資委員會：李從瑞先生（主席），江南先生，高世斌先生及宋鏐毅先生

獨立董事委員會：劉漢銓先生（主席），蘇錫嘉先生及高世斌先生

本公司董事於回顧期內及截至本報告日期並未發生變更。

有關各董事之履歷，載於本報告104至110頁。董事會成員彼此間並無任何財務、業務、家族或其他重大／相關關係。本公司已就董事可能面對法律訴訟作出適當保險安排，並每年檢討有關保險所涵蓋的範圍。

董事會之結構平衡，每名董事均具備本集團業務營運及發展有關之豐富知識、經驗及專才。所有董事深知彼等共同及個別對股東所負之責任，並勤勉盡職，為本集團之理想業績作出貢獻。

現任非執行董事並無參與本公司日常管理工作但為本公司提供廣泛專業知識及經驗，並於董事會及各委員會會議上就公司之策略、表現、利益衝突及管理程序事宜作出獨立判斷，確保已作出充分審查及已取得平衡，並已考慮所有股東之利益。董事會相信，執行董事與非執行董事之間已取得合理和適當平衡，使股東、其他有關各方及本集團的利益得到保障。

遵照上市規則之規定，本公司有三名獨立非執行董事，符合獨立非執行董事佔董事會人數至少三分之一的要求，亦滿足當中最少有一人具備合適之財務管理專業知識。每名獨立非執行董事均已就其獨立性向本公司發出確認，而根據上市規則第3.13條所載之指引，本公司認為該等董事均為本公司的獨立人士。

董事可於適當時候獲取有關本公司之恰當業務文件及資料。董事有需要時可隨時與管理層聯絡，以取得更多數據。所有董事和各董事會專業委員會可在需要時尋求外部法律顧問及其他專業顧問之獨立意見，費用由本公司支付。

董事積極參與持續專業發展，發展並更新其知識及技能，以確保其在具備全面信息及切合所需的情況下對董事會做出貢獻。報告期內，董事參加了有關房地產行業培訓，以及城市、科技、經濟發展及其相互關係等相關主題論壇，包括受邀出席第十五屆國際綠色建築與建築節能大會，並由本公司承辦了「零碳」城市運營系列分論壇等。各位董事還各自參加了多項外部培訓及會議，包括楊林董事參加了「第二屆中國國際進口博覽會貿易論壇」、「財政部全國會計領軍人才培養工程特殊支持計劃專題講座」，以及閱讀《Libra：一種金融創新實驗》、《偏執樂觀：諾基亞轉型的創業式領導力》、《全球不平等》等書籍；李從瑞董事參加了「2019民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「GIC Insights 2019」等會議；江南董事參加了「2019年大中型企業事業單位總會計師素質提升工程培訓」、「2019年民生銀行地產金融跨界「思享匯」」、「中歐國際工商學院「智慧科技創新」瑞士實鏡學習項目」、「城市土地學會2019年中國大陸年度會議」等；宋鏐毅董事參加了「中歐國際工商學院「智慧科技創新」瑞士實鏡學習項目」等；高世斌董事參加了清華大學、英國皇家特許測量師學會、美國國際設施管理協會等舉辦的講座、會議以及線上培訓課程，內容包括「房地產科技」、「上市公司融資渠道」、「專業人士職業操守」和「樓宇和設施管理實務」等；安洪軍董事參加了「中金投資者論壇」、「建銀國際金融論壇」等，出席了超過20項以中國及亞洲投資前景分析展望等為主題的會議。

## 董事會會議

董事會定期開會，並每年至少舉行四次會議，審議本公司的財務表現、重大議題及其他需要董事會做出決定的事宜。

本公司已作出適當安排，讓所有董事均有機會在每次董事會會議的議程中加入討論事項。全體董事於每次董事會會議前均能及時獲發會議議程及有關的會議文件。

本公司董事會辦公室協助擬備董事會會議議程，並確保有關會議的一切適用規則及規例均獲遵守。

除通過向所有董事會成員傳閱8份書面決議案取得共識外，回顧期內，董事會共舉行4次會議，審議及批准的事宜，主要包括公司2018年度報告及2019年度中期報告、中國金茂2018可持續發展報告、境內外發行債券年度授權、理財業務年度授權、2019-2020董監事及高管責任保險續保、參與中化廣東農業創新基金設立、公司股份配售、金茂杭州50%股權收購等議題；及聽取了客戶關係管理工作、房地產行業內外部形式及未來公司發展戰略等專題匯報。此外，董事定期檢討企業管治方面的相關事宜，包括對公司總部各部門、各成員單位工作報告和經營計劃進行質詢，檢討公司在遵守法律及監管規定方面的政策及常規、董事及高級管理人員的培訓及持續專業發展、僱員及董事的操守準則、公司遵守《企業管治守則》的情況等。各董事就2019年度舉行之董事會及決策參與情況如下：

職位	姓名	出席會議次數	會議出席率	總決策次數	總決策參與率
非執行董事	寧高寧先生	4/4	100%	12/12	100%
非執行董事	楊林先生	4/4	100%	12/12	100%
非執行董事	安洪軍先生	4/4	100%	12/12	100%
執行董事	李從瑞先生	4/4	100%	12/12	100%
執行董事	江南先生	4/4	100%	12/12	100%
執行董事	宋鏐毅先生	4/4	100%	12/12	100%
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/4	100%	12/12	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/4	75%	11/12	92%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	100%	12/12	100%

董事可適時於會議上及定期獲得足夠的資料，使彼等在策略、財務、營運、規章遵守及企業管治等事項上維持有效的監控。董事亦可不受限制地獲得獨立專業意見和公司秘書的意見和服務，並確保董事會程序得到遵守。董事會及下轄各委員會會議記錄由公司秘書保管，任何董事可隨時查閱。

本公司會持續提供有關上市規則及其他適用監管規例的最新信息予各董事，以確保董事遵守該等規則及維持良好企業管治水平。

## 主席及首席執行官

本公司主席及首席執行官由不同人士擔任。

寧高寧先生於2016年5月12日起擔任本公司之非執行董事兼公司主席。李從瑞先生於2009年4月起出任本公司副總裁，於2011年6月17日起擔任本公司之執行董事，後於2013年1月16日辭任本公司副總裁，改任執行董事兼首席執行官。

本公司主席及首席執行官為兩個明確劃分的不同職位，以確保權力和授權的分布平均。本公司主席負責領導與監管董事會的運作，並領導其制定本公司之整體策略、業務方向及政策，並有效地規劃董事會會議，確保董事會以符合公司及其股東最佳利益的方式行事。本公司首席執行官直接負責本公司業務的日常管理，制定與實施公司政策，並就公司整體營運向董事會負責，以及就任何重大發展及事宜向董事會提供意見。

## 提名、委任、重選及罷免董事規則及董事會多元化

本公司制訂有正式、經審慎考慮並具透明度的董事委任程序及接任計劃。根據本公司章程，董事由股東大會以普通決議案進行委任或罷免；同時，董事會亦有權委任任何人為董事，以填補臨時空缺或新增為董事會成員，惟該等獲委任的董事須於緊接其委任後的首次股東週年大會上接受股東重新選舉。本公司所有董事（包括執行與非執行董事）的委任期限為三年。董事任期屆滿，經股東大會重新選舉後可連任。

根據本公司章程，董事由董事會推薦，或由本公司任一名有權於股東大會上行使投票權的股東（被提名人除外）於股東大會通知寄發後至股東大會正式召開前7天提名。本公司薪酬及提名委員會亦會就提名人選向董事會做出有關建議。提名須考慮該被提名人的資格、能力是否能勝任。

為達致可持續的均衡發展，本公司視董事會成員日益多元化為支持其達到戰略目標及維持可持續發展的關鍵要素。本公司在設定董事會成員組合時，會從多個方面考慮並實現董事會成員多元化。董事會所有委任均以用人唯才為原則，並以客觀條件考慮人選，同時會充分顧及董事會成員多元化的裨益。本公司甄選人選將以一系列多元化範疇為基準，包括但不限於性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能、知識及服務任期。最終將按人選的長處及可為董事會提供的貢獻而作決定。本報告期內，薪酬及提名委員會在充分考慮上述多元化要求後，就董事重選向董事會提出建議。董事會通過對董事會成員多元化的現狀進行檢討，確認本公司董事會成員具有多元化的背景、專業經驗及技能，包括房地產開發和投資、企業管理、資本市場、法律、財務會計、金融投資等領域。未來在委任、重選董事時，薪酬及提名委員會亦將按照本公司多元化政策的要求提出委任董事的建議，以期持續滿足董事會成員多元化的目標。

本公司董事會成員的多元化構成如下：

年齡	
40至49歲	4人
50至59歲	2人
60歲及以上	3人

擔任本公司董事年期	
5年以下	3人
6至10年	4人
超過10年	2人

職銜	
執行董事	3人
非執行董事	3人
獨立非執行董事	3人

## 董事職責

每位董事須不時瞭解並明確其董事職責，熟悉本公司的經營方式、業務活動。非執行董事與執行董事負有同樣的謹慎義務和履行職責的責任。

本公司的非執行董事具備足夠的經驗和才能，並充分參與董事會，執行了《企業管治守則》A.6.2(a)至(d)的職能。

## 對財務賬目所負之責任

董事會負責編製本公司各財政年度的財務賬目，使之能夠真實公允地反映公司的經營業績及財務狀況。在編製財務賬目時，本公司董事已選用並貫徹了適當的會計政策、作出了審慎合理的判斷。

本公司核數師就彼等對財務報表作出報告之應有責任，已於第157頁之「獨立核數師報告」載述。

## 董事會專業委員會

為審視本公司特定方面之事宜，本公司已成立四個董事會專業委員會，即薪酬及提名委員會、審核委員會、獨立董事委員會和戰略及投資委員會。

## 薪酬及提名委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司薪酬及提名委員會成員包括獨立非執行董事劉漢銓先生、獨立非執行董事蘇錫嘉先生及非執行董事安洪軍先生。薪酬及提名委員會主席為劉漢銓先生。

薪酬及提名委員會的職責範圍包括：

- 至少每年根據公司經營活動情況、資產規模和股權結構對董事會的規模和構成向董事會提出建議；
- 研究董事候選人和高級管理人員的選擇標準和程序並提出建議，審查董事候選人和經理人的資格、能力是否能勝任並提出建議；
- 評估獨立非執行董事的獨立性；
- 就董事及高級管理人員的薪酬政策、期權／激勵計劃，及就設立正規而具透明度的程序制訂此等薪酬政策，向董事會提出建議；及
- 獲董事會轉授責任釐訂全體執行董事及高級管理人員的薪酬待遇，以董事會所制訂的企業戰略、政策及目標為依據而檢討及批准管理層的薪酬建議，就非執行董事的薪酬向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會在需要時可尋求專業意見，並獲提供足夠資源以履行其職責。

2019年度，薪酬及提名委員會釐定薪酬方案及批准激勵方案包括以下各項：

- 評估執行董事的表現；
- 依據公司業績表現及參考市場水平決定董事和高級管理人員的薪酬方案；
- 批准新股票期權計劃下第一次授予相關事宜；及
- 依據有關提名董事的政策和程序，並充分考慮性別、年齡、文化及教育背景、專業經驗、技能及知識等遴選及推薦準則，就董事重選向董事會提出建議。

薪酬及提名委員會於2019年度就上述事宜共簽署了3份書面決議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	3/3	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
非執行董事	安洪軍先生	3/3	100%

## 審核委員會

本公司審核委員會負責與管理層、內部及外部核數師聯繫，並與其一同進行檢討以監督本公司財務申報及審核程序。於回顧期內及截至本報告日期，成員包括獨立非執行董事蘇錫嘉先生、非執行董事楊林先生以及獨立非執行董事高世斌先生。審核委員會主席為蘇錫嘉先生。審核委員會全體成員均擁有財務知識背景，可準確評估本公司的財務穩健狀況、規章遵守情況以及風險評估，並不偏不倚地履行職務及責任。

審核委員會職責範圍包括：

- 就外聘核數師的委任、重新委任及罷免向董事會提出建議，批准外聘核數師的薪酬及聘用條款，及處理任何有關核數師辭職或辭退的問題；
- 於核數開始前與外聘核數師討論核數性質和範圍及有關申報責任，並按適用的標準檢討和監察外聘核數師是否獨立客觀及核數程序是否有效；

- 就外聘核數師提供非核數服務制定政策，並予以執行，並應就任何須採取的行動或改善的事項向董事會報告並提出建議；
- 負責監察本公司的財務報表和報告及賬目，半年度報告及季度報告（若擬刊發）的完整性，並審閱報表及報告所載有關財務申報的重大意見，應考慮於該等報告及賬目中所反映、或需反映的任何重大事項或不尋常事項，並須適當考慮任何由本公司負責會計及財務工作的職員、監察主任或核數師提出的事項；
- 負責檢討本公司的財務監控，以及檢討本公司的風險管理及內部控制系統；與管理層討論風險管理及內部控制系統，確保管理層已履行職責建立有效的系統，就有關風險管理及內部控制事宜的重要調查結果和管理層的響應進行研究；
- 確保內部與外聘核數師的工作得到協調；也保障內部審核功能在本公司有足夠資源運作，並且有適當的地位；以及檢討和監察其成效；
- 負責檢討本公司的財務會計政策和實務，檢查外聘核數師的管理函件和向管理層以及董事會提出的任何提問的及時響應並在必要時向董事會報告；
- 有權在公司建立員工直接報告制度，並有權採取其認為必要與恰當的方式對公司異常情況進行調查並在必要時向董事會報告。委員會亦有權讓本公司對此等事宜作出適當安排，包括進行公平獨立的調查及採取適當行動；及
- 擔任本公司與外聘核數師之間的主要代表，負責監察二者之間的關係。

2019年度，審核委員會曾進行的財務報告及監控檢討包括以下各項：

- 審閱本公司2018年年報、2019年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性；
- 審閱本公司內部審計及內部控制2019年工作報告、2020年工作計劃，確認內審內控功能的有效性，並針對加強內部審計威懾力度、內審內控工作體系建設、對標情況開展了深入溝通及討論；及
- 審閱2019年年審預審結果、盈利預測、審計策略及重大事項。

審核委員會於2019年度共召開了3次會議，各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	3/3	100%
非執行董事	楊林先生	3/3	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	3/3	100%

本公司財務總監、財務副總監、合資格會計師以及核數師均列席該等會議中包含審閱本公司2018年年報、2019年中期報告及有關本集團財務表現的正式公佈資料的完整性及準確性等議題在內的3次會議。

### 獨立董事委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司獨立董事委員會成員包括劉漢銓先生、蘇錫嘉先生以及高世斌先生。獨立董事委員會主席為劉漢銓先生，全體委員均為獨立非執行董事。

獨立董事委員會的職責包括：

- 討論是否行使根據於2007年7月26日所作的非競爭承諾，由中化集團授予本公司的數項獨立選擇權，以及任何涉及不競爭業務或中化集團名下物業重建業務、由中化集團以書面形式告知本公司的新業務機會或物業重建機會；
- 就因行使選擇權及接納新機會而聘任獨立財務顧問或其他專業顧問制定政策並予以執行；
- 對於關連交易和根據上市規則須經獨立股東批准的交易，又或根據上市規則須獲得批准的分拆上市安排，研究其條款是否公平合理，是否符合本集團及其股東整體利益，並向董事會提出建議；及
- 每年審核持續關連交易並在公司年度報告及賬目中作出有關確認。

獨立董事委員會於2019年度共簽署了4份書面決議，審議了中化集團授予的世貿投資獨立選擇權，決議暫不行使對世貿投資的選擇權，並在2018年度報告、2019年度中期報告中作出相關披露；確認了公司2018年度進行的各項持續關連交易；審議了中化集團通知本公司的1項新業務機會及公司董事股權期權授予事宜。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
獨立非執行董事	劉漢銓先生	4/4	100%
獨立非執行董事	蘇錫嘉先生	4/4	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	4/4	100%

## 戰略及投資委員會

於回顧期內及截至本報告日期，本公司戰略及投資委員會成員包括執行董事李從瑞先生、江南先生、宋鏐毅先生以及獨立非執行董事高世斌先生。戰略及投資委員會主席為李從瑞先生。

戰略及投資委員會的職責包括：

- 研究擬訂公司發展戰略，並對管理層執行公司發展戰略進行監督檢查；
- 審議管理層根據公司發展戰略提交的新項目投資；及
- 審議管理層制定的總部部門設置方案。

戰略及投資委員會於2019年度召開了9次會議並簽署了94份書面決議，審議通過了246項議題，其中包括多項城市運營項目、土地投標競買可行性研究報告、基金合作、股權收購及提供財務資助事宜等。各委員決策參與情況如下：

職位	姓名	總決策次數	總決策參與率
執行董事	李從瑞先生	103/103	100%
執行董事	江南先生	103/103	100%
執行董事	宋鏐毅先生	103/103	100%
獨立非執行董事	高世斌先生	103/103	100%

## 外部核數師

於2019年內，就法定審核服務及非審核服務而已付或應付予本公司核數師安永會計師事務所的酬金（包含金茂酒店及金茂（中國）酒店投資管理有限公司之服務費用）分別為港幣11,265,000元及港幣5,305,000元。非審計服務費主要是關於中期財務報表審閱服務費用，持續關連交易服務費用以及其他專業服務費用。

## 內部控制

董事會承認其須對風險管理及內部監控系統負責，並有責任檢討該等制度的有效性。2019年內，公司董事及審核委員會分別聽取了公司內外部審計專項匯報、內部控制工作總結報告，並就本公司的風險管理、運營及合規管理、財務管理及內部監控系統的有效性評價等重點工作，持續與財務、內部審計、法律合規、戰略運營部門人員直接交流，提出了具體指導意見及要求。

本公司設有完善的內部審核功能，透過其內部監控部門進行定期審計，包括年度例行審計、離任審計及專項審計，審計範圍全面覆蓋本集團內部規章制度及流程的執行情況、財務、成本、招標採購、工程質量、戰略運營、營銷、設計、客戶服務、HSE管理等方面，以保障資產不會被不當運用，以及保存妥善賬目，並確保有關規例已獲遵守。2019年內，本公司內部審計部門進行例行審計4次、專項審計9次及各項培訓12次。上述措施旨在管理而非消除有關風險，且對於採取上述措施所達成的業務目標作出的保證為合理而非絕對的保證。

本公司制訂了完整的風險辨識、評估及管理相關制度並持續進行修訂及更新，由總部各部門分條線牽頭負責專業風險的評估、管理和監控程序執行，包括綜合管理、人力資源管理、戰略運營管理、財務管理、資金管理、投資管理、產城管理、設計管理、成本管理、招採管理、營銷管理、客戶關係管理、工程與HSE管理、審計法務管理及創新發展管理15類，共111項管理標準、168項參考指引，全面覆蓋了本公司房地產相關業務及發展中的各類風險。2019年內，經本公司總部執行管理審批和監控的全部流程中，執行董事批准達22,844人次，且全部通過電子化網絡審批系統完成。

本公司已建立規範、健全、有效的內部控制體系。本公司總部負責持續開展組織架構、權責體系和制度文件的年度滾動修訂，優化管理層級及審批流程；同時，不斷加強信息化系統建設，提升業務執行的過程監控和風險控制，持續完善內部控制體系。除總部內部審計部門定期開展內部審計及權責體系檢查，以確保本公司內部監控體系整體的有效運行外，本集團內各公司均定期實施內部控制自查，作為常態化的內部監控手段。此外，常態化監控還包括，第一，本公司專門設立有由公司高級管理層及相關總部職能部門負責人組成的專業委員會，負責定期檢討本公司的預算及評價、運營、質量安全、投資、客戶研究及服務等管理內控工作，並負責向高級管理層匯報及具體事項的決策及追責。2019年內，本公司五個專業委員會共召開定期及臨時會議共117次，研究通過了多項專業條線管控提升舉措及項目關鍵成果決策；第二，按季度、半年及年度，由總部戰略運營部組織開展本集團全面經營業績、戰略推進及績效的評價工作，相關報告經公司管理層集體審議，所形成關鍵事項督辦清單下發至相關下屬單位限時進行落實及整改，構成了本公司高效的內部監控反饋機制。本公司內部監控系統完整覆蓋公司經營的主要事項及重點關注高風險領域，如產生任何重大風險及缺失均可作出及時評估、補充及整改。

經審慎評估，本公司董事均認為本集團目前的風險管理和內部監控系統運行有效及足夠。

## 內幕消息

本公司對於內幕消息會採取極為審慎的措施來處理。本公司針對內幕消息制定了行之有效的保密制度和措施，包括訂有《中國金茂內幕消息披露管理標準》，以確定內幕消息甄別標準、內幕消息知情人範圍，以及確立合規、投資者關係、媒體管理等職能之間的職責分工。該管理標準規定，於內幕消息未公開披露前，應採取嚴格保密措施，包括確保凡接觸到內幕消息的人員熟知其負有保密的責任，不得擅自以任何形式對外披露本公司該等資料，以及與聘請的顧問、中介機構簽訂嚴格的保密協議等，以確保內幕消息得到妥善處理；同時，為確保內幕消息得到及時妥善公佈，任何構成內幕消息的事宜應經公司合規人員及投資者關係人員審核後，由相關執行董事批准同意後方可正式披露。

## 遵守標準守則

本公司已採納上市規則附錄十所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」），以規管董事進行證券交易。經向全體董事作出特定查詢後，全體董事確認於截至2019年12月31日止年度，全體董事一直遵守標準守則所載的規定標準。

本集團所有員工買賣本公司證券必須遵守本公司參照上市規則附錄十之規定制定的《中國金茂員工買賣公司證券管理規定》。

## 股東權利

股東有權利對有關本公司的業務提出疑問和建議，股東按其持有的股份享有平等的權利，並承擔相應的義務。股東對法律、行政法規和本公司章程規定的本公司重大事項，享有知情權和參與權。

## 動議在股東週年大會上的決議

根據香港《公司條例》（香港法例第622章）第615條，股東在符合下列條件的情況下可提出書面要求在股東週年大會上動議決議：

- (a) 佔全體有權在該要求所關乎的股東週年大會上，就該決議表決的股東的總表決權最少2.5%的公司股東；或
- (b) 最少50名有權在該要求所關乎的股東週年大會上就該決議表決的股東。

該請求書必須 —

- (a) 採用印本形式或電子形式送交本公司；
- (b) 須指出有待發出通知所關乎的決議；
- (c) 須經所有提出該要求的人認證；及
- (d) 須於以下時間送抵本公司 —
  - (i) 該要求所關乎的股東週年大會舉行前的6個星期之前；或
  - (ii) (如在上述時間之後送抵本公司的話)該股東大會的通知發出之時。

### 提名董事候選人

根據本公司章程第77條(2)(b)段規定，若有股東欲推薦行將退任董事以外的人士在股東大會上參選董事，該股東須於股東大會通告派發翌日起至確定的會議日期之前七天的期間內，向公司秘書書面通知其提議任命或重新任命有關人士的意向以及該人士簽署的願意被任命或重新被任命的通知。

### 召開股東大會

根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第566條，佔全體有權在股東大會上表決的股東的總表決權最少5%的公司股東可要求召開股東大會。

- (a) 要求 —
  - (i) 須述明有待在有關股東大會上處理的事務的一般性質；及
  - (ii) 可包含可在該股東大會上恰當地動議並擬在該股東大會上動議的決議的文本；
- (b) 要求可包含若干份格式相近的文件；及
- (c) 要求 —
  - (i) 可採用印本形式或電子形式送交本公司；及
  - (ii) 須經提出該要求的人認證。

## 股東向董事會查詢

股東可以通過本報告「公司資料」部份所述的聯絡方式向董事會作出查詢。

## 股東大會

本公司透過股東大會以及公告、股東通函等通訊方式來保持、促進股東與董事會的交流與溝通。

本公司於2019年6月6日召開股東週年大會，審議並批准截至2018年12月31日止年度之經審核財務報表、董事會報告與核數師報告，宣派截至2018年12月31日止年度的末期股息；重選寧高寧先生、江南先生、高世斌先生及安洪軍先生為本公司董事；授權本公司董事會釐定本公司董事薪酬；續聘安永會計師事務所擔任本公司的核數師並授權董事會釐定其酬金；及審議並通過發行股份及購回股份的一般授權。除非執行董事寧高寧先生及楊林先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2019年6月6日舉行的股東週年大會。

本公司於2019年1月29日召開股東特別大會，審議並批准採納了本公司新股票期權計劃。除非執行董事寧高寧先生及安洪軍先生因其他公務未能出席外，其餘所有董事均出席了於2019年1月29日舉行的股東特別大會。

董事會提呈本集團截至2019年12月31日止年度之報告及經審核財務報表。

## 主要業務

本公司為投資控股公司，其子公司之主營業務為專注於城市運營、物業開發、金融與服務、商務租賃、零售商業運營及酒店經營，有關本公司子公司之詳細資料刊載於財務報表附註4。

## 業務審視

有關本報告期內本公司業務經營情況、業務的未來發展以及所面對的主要風險之詳情，請見載於本報告8頁至11頁的「主席致辭」部份，以及14頁至94頁的「管理層討論與分析」部份。

有關本報告期內本公司的環境政策及表現，請見載於本報告82頁至87頁的「管理層討論與分析」部份中標題為「綠色戰略」的章節，以及99頁至100頁的「企業社會責任」部份中標題為「為環境貢獻文明之綠」的章節。

有關本報告期內本公司與其僱員、顧客、供應商及其他對公司有重大影響的人士的重要關係的說明，請見載於本報告98頁至103頁的「企業社會責任」部份。

上述討論構成董事會報告的一部份。

本公司經識別對本公司業務有重大影響的法律法規、政策文件，包括但不限於《中華人民共和國土地管理法》、《中華人民共和國城市房地產管理法》、《中華人民共和國招標投標法》、《商品房銷售管理辦法》、《中華人民共和國公司法》及外商投資相關法律法規等，以及外匯管理局、住房和城鄉建設部、財政部、證監會、中國人民銀行等相關政府監管機構不時發布的文件等，確認本報告期內並無因違反對本公司業務有重大影響的法律法規及政策文件而受到相關政府部門行政處罰或立案調查的情形，本公司及附屬公司均已遵守所適用的法律法規。本公司內部制定有完善的法律事務管理標準及審批流程並持續修訂完善。2019年內，本集團通過網絡協同辦公平台的標準化流程共審核批准合同16,815份，合同法律審核率達到100%，並通過持續監控合同的執行情況防範合同違約風險。此外，於2019年內，本公司組織面向員工的普法宣傳培訓130場，在網絡協同辦公平台專欄「法治金茂」定期發布法律資訊、最新法律法規、法律研究等文章共19篇，加強投資、營銷、招標採購、工程、設計、客戶關

係等房地產全流程的法律風險防控體系建設，完善合資項目投後管理及公司治理機制，開展城市運營項目專題研究並編制涉及城市運營各交易模式及特點、風險要點、關鍵合同條款等標準化工作手冊，以通過確保本公司員工於履行職責時知曉並遵守相關法律法規，確保本公司的法律風險防控體系持續有效運行。

## 業績及股息

本集團截至2019年12月31日止年度之業績載於本報告第162頁之合併損益表。

本公司股息分派政策為在本集團獲得盈利的財政期間，以當期的本公司所有者應佔溢利（經扣除投資物業公平值（已扣除遞延稅項））為基數，以約40%的股息分派比率向股東派發股息。在決定具體股息分派比率時，董事會將綜合考慮本集團的財務表現、現金流狀況及資本承諾等方面的情況。

於2019年8月28日，董事會決議向本公司股東派發中期股息每股12港仙，中期股息已於2019年10月31日支付。

董事會建議就截至2019年12月31日止年度派發末期股息每股11港仙，建議派發末期股息須待應屆股東週年大會批准方生效。於釐定股東週年大會的日期後，本公司將就股東週年大會及末期股息發出暫停辦理股份過戶登記的通知。本公司預期於2020年8月31日前派發末期股息。股息派發的詳情將於舉行股東週年大會通知中公佈。

## 股本及股票期權

於2019年12月31日，本公司已發行股本總數為11,769,524,490股普通股。

2019年內本公司股本及股票期權變動詳情分別列載於財務表附註37及附註38。

### 股份配售及新股認購

誠如本公司2019年7月26日及2019年8月6日刊發的公告所述，中化香港（集團）有限公司（「中化香港」）以每股股份港幣4.8106元（於簽訂相關協議前的最後交易日2019年7月25日，股份於香港聯交所的收市價為每股港幣4.84元）之價格分別向中國平安資產管理（香港）有限公司（為平安壽險正式委任之投資管理人）及新華人壽保險股份有限公司出售1,787,077,435股及15,559,860股本公司股份，而本公司於2019年8月6日以每股股份港幣4.8106元之價格向中化香港配發及發行合共169,494,061股新股份。上述新股認購事項所得款項淨額約為港幣814.6百萬元（相當於每股認購股份淨額約港幣4.81元），將用作本集團之一般營運資金。於前述配售及認購事項完成後，本公司已發行股本總數增加至11,757,138,390股。

上述配售及認購事項能為本集團擴張及發展補充所需資金；引入平安壽險可帶來合作機會，以及在擴大本公司股東基礎及資本規模的同時，為本集團提供籌集額外資金的機會。

截止本報告之日，上述認購事項所得款項全部用於支付截至2018年12月31日止年度的末期股息，與所得款項已披露的計劃用途一致。

## 儲備

本公司及本集團在2019年內的儲備變動情況分別列載於財務報表附註39及合併權益變動表。

## 可供分派儲備

於2019年12月31日，根據香港《公司條例》(香港法例第622章)第291、297及299條之條文計算的本公司的可供分派儲備達港幣1,981,876,000元(相當於人民幣1,566,857,000元)，其中港幣1,294,648,000元(相當於人民幣1,168,031,000元)乃用作年內的擬派末期股息。此外，本公司股本中港幣6,109,789,000元(即根據《公司條例》(香港法例第622章)，已成為股本一部份的股份溢價)可按繳足紅股方式予以分派。

## 主要客戶及供貨商

本年度本集團分別向主要客戶銷售及向主要供貨商採購之資料如下：

	截至2019年 12月31日止年度 佔總營業額之 百分比(%)
五大客戶	11%
最大客戶	3%

	佔總採購額之 百分比(%)
五大供貨商	5%
最大供貨商	2%

上述本集團之五大客戶及供貨商均為獨立第三方。據董事所知，本公司的董事、其緊密聯繫人或任何持有本公司股份超過5%的股東，概無於本集團的五大客戶或五大供貨商擁有任何利益。

## 銀行和其他貸款

本公司及本集團於2019年12月31日止之銀行和其他貸款詳情載於財務報表附註33。

## 捐贈

本年度內，本公司在長沙、上海等地的附屬公司就學校教育及精準扶貧等公益捐贈共計人民幣8,746,852元。

## 物業、廠房及設備和投資物業

本集團之物業、廠房及設備與投資物業於年內之變動載於財務報表附註13及附註17。

## 財務摘要

本集團於過去五個財政年度之已公佈業績及資產與負債及非控制權益之摘要乃摘錄自己刊發之經審核及已適當地重列之財務報表，其載於本報告第288頁。該摘要並不構成經審核財務報表之一部份。

## 上市公司及其附屬公司董事

於本年度內及截至本報告日期，本公司的董事為：

### 非執行董事

寧高寧先生  
楊林先生  
安洪軍先生

### 執行董事

李從瑞先生  
江南先生  
宋鏐毅先生

### 獨立非執行董事

劉漢銓先生  
蘇錫嘉先生  
高世斌先生

於本年度內及截至本報告日期，本公司附屬公司的董事名單詳情登載於本公司網站[www.chinajinmao.cn](http://www.chinajinmao.cn)。

## 董事服務合約

截至2019年12月31日，董事概無與本公司或其任何子公司簽訂任何不可於一年內免付補償（法定補償除外）而予以終止之服務合約。

## 高級管理人員

本公司現任高級管理人員的履歷載於本報告第104至110頁。

## 董事及高級管理人員之酬金

董事酬金乃按董事之職務、職責及個人表現與本集團的業績釐定。

於截至2019年12月31日止年度，本公司董事及高級管理人員之酬金詳情刊載於財務報表附註8及附註46。本年度內，並無董事放棄或同意放棄任何酬金之安排。

## 董事（或與其有關連的實體）的重大交易、安排或合約利益

於2019年12月31日或本年度內任何時間，並無任何董事（或與其有關連的實體）在本公司或其控股股東或其各自的任何子公司之任何重大交易、安排或合約上直接或間接擁有任何重大利益。本公司亦無於本年度內向任何本公司董事或管理人員提供任何貸款。

## 董事認購股份之權利

除本報告「董事會報告」項下「股票期權計劃」部份所披露者外，於2019年12月31日或本年度內任何時間，概無存在任何安排，而該安排的其中一方是本公司或其控股股東或其各自的任何子公司，且該安排的目的或其中一個目的是使任何董事能通過購入本公司或任何其他法人團體的股份或債券的方式而獲益。

## 控股股東的合約利益

中化集團為本公司的最終控股股東。中化集團或其子公司與本公司或其子公司所簽訂的重大合約主要為其各自之間的關連交易、持續關連交易及中化集團與本公司於2007年7月26日簽訂的不競爭承諾，詳情載於下文「關連交易」、「持續關連交易」及「避免同業競爭協議之遵守」。

## 避免同業競爭協議之遵守

中化集團已作出書面確認，表明中化集團及其子公司（構成本集團一部份者除外）於2019年度已履行不競爭承諾項下的責任。

## 僱員及薪酬政策

本年度內，本集團僱員及薪酬政策的有關情況請參見本報告第98頁至103頁「企業社會責任」部份。

## 退休計劃

本集團在中國每月依據中國有關省市政府設立之各項定額供款退休福利計劃（「退休計劃」）之規定作出供款。該等省市政府承諾於僱員退休時，根據該等退休計劃向僱員支付所有應計之退休福利，而本集團除退休計劃供款外，無須承諾向僱員支付其他退休後福利。

本集團亦參與香港政府規定之強制性公積金計劃（「強積金計劃」），該計劃乃定額供款退休福利計劃。該等計劃之供款於產生時列作開支。

退休計劃或強積金計劃並無任何有關沒收計劃供款之規定。

本集團截至2019年12月31日止年度之退休福利計劃供款為人民幣166,488,000元。

## 管理合約

本年度內並無簽訂亦不存在任何與本公司整體或大部份業務管理及行政有關之合約。

## 股票期權計劃

本公司曾於2007年11月22日採納一項股票期權計劃(「2007計劃」)已於2017年11月21日到期。於2019年1月29日，本公司召開股東特別大會，批准及採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)，旨在持續加強參與者對本公司之承擔，以及努力實踐本公司之目標。

根據新計劃之規定，董事會有權自新股票期權計劃批准日10年內任何時間全權決定授予參與者一定數量的期權的權利。參與者，即期權授予的對象，包括任何本集團成員中現任的執行或非執行董事、任何集團成員中的高級管理人員、關鍵技術、專業人員、經理及員工，但不包括本公司的獨立非執行董事。

在任何時候根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時配發的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%，故本公司可根據新計劃向參與者發行最多1,155,352,832股股票，於本報告日期佔本公司已發行股本的9.8%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，如果任何一位參與者根據新計劃和本公司其他股票期權計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票期權(包括已行權、已註銷及尚未行權的股票期權)全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則參與者不應該再被授予股票期權。在接受股票期權授予後，被授予人承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額(以接受股票期權授予當天為基準日)作為接受股票期權授予的代價。

有關該2007計劃及新計劃的進一步詳情，請參見財務報表附註38。

## 股票期權授予及行使情況

根據2007計劃，本公司於2008年5月5日向合資格參與者授出5,550,000份股票期權，該等股票期權中60%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘40%獲歸屬，而其行使期已於2015年5月4日到期。本公司於2012年11月28日向合資格參與者授出58,267,500份股票期權，該等股票期權中40%因年度績效考核結果未達預定績效目標而失效，剩餘60%獲歸屬，而其行使期已於2019年11月27日到期。

根據2007計劃，本公司於2016年10月17日向合資格參與者授出172,350,000份股票期權，行使價為授予日前連續五個交易日香港聯交所每日報價表所列的本公司每股股份平均收市價港幣2.196元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後。股票期權僅於本集團、被授予以人部門及被授予以人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

於2018年9月6日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、被授予以人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂(2016)第三次股票期權第一批生效條件（2017年業績）達成的說明》，批准了公司2016年10月17日授出之股票期權按最高三分之一的比例（視乎被授予以人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予以人解鎖生效。

根據新計劃，本公司於2019年2月8日向合資格參與者授出265,950,000份股票期權，行使價為授予日當天公司每股股份於香港聯交所的收市價港幣3.99元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團、被授予以人部門及被授予以人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

於2019年8月26日，本公司董事會薪酬及提名委員會根據2007計劃（於2012年8月23日經董事會批准修訂）、被授予以人業績考核結果及外部獨立專業顧問提供的《關於中國金茂(2016)第三次股票期權第二批生效條件（2018年業績）達成的說明》，批准了公司2016年10月17日授出之股票期權按最高三分之一的比例（視乎被授予以人個人績效考核等級按指定比例減少）對符合條件的被授予以人解鎖生效。

根據新計劃，本公司於2019年9月9日向本公司執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生授出合共9,000,000份股票期權，行使價為授予日當天公司每股股份於香港聯交所的收市價港幣4.58元。該等股票期權的生效時間最早為股票期權授予日起兩年後，且行權期限不得超過授予日起計七年。股票期權僅於本集團、被授予以人部門及被授予以人達到既定業績表現目標方會歸屬。除非已達到所有目標，否則股票期權會失效。

以下為截至2019年12月31日止年度根據2007計劃及新計劃尚未行使的股票期權：

被授予人 姓名或類別	2019年 1月1日	股票期權數目				2019年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票 期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港幣)
		期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					
<b>董事</b>										
李從瑞先生	435,000	-	(435,000)	-	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	(435,000)	-	-	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
江南先生	435,000	-	(435,000)	-	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	435,000	-	(435,000)	-	-	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
宋繆毅先生	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	500,000	-	-	-	-	500,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2022年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71
	-	1,000,000	-	-	-	1,000,000	2019年9月9日	2023年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

被授予人 姓名或類別	2019年 1月1日	股票期權數目				2019年 12月31日	授出股票 期權日期	股票期權行使期 (包括首尾兩日)	股票 期權 行使價 (港幣)	本公司股票 緊接期權授出 日期之前的 收市價 (港幣)
		期內 授出	期內 行使	期內 註銷	期內 失效					
小計	1,740,000	-	(1,740,000)	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45	
	4,500,000	-	-	-	4,500,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15	
	-	9,000,000	-	-	9,000,000	2019年9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71	
僱員合計	1,879,800	-	(1,879,800)	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45	
	2,794,100	-	(2,794,100)	-	-	2012年11月28日	2015年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45	
	39,909,000	-	(33,391,200)	-	6,517,800	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15	
	43,628,000	-	(6,697,000)	-	(1,302,800)	35,628,200	2016年10月17日	2019年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	43,904,000	-	-	-	(1,292,000)	42,612,000	2016年10月17日	2020年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	88,644,000	-	-	(1,950,000)	86,694,000	2019年2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	-	88,644,000	-	-	(1,950,000)	86,694,000	2019年2月8日	2022年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	-	88,662,000	-	-	(1,950,000)	86,712,000	2019年2月8日	2023年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
合計	6,413,900	-	(6,413,900)	-	-	2012年11月28日	2014年11月28日至 2019年11月27日	2.44	2.45	
	131,941,000	-	(40,088,200)	-	(2,594,800)	89,258,000	2016年10月17日	2018年10月17日至 2023年10月16日	2.196	2.15
	-	265,950,000	-	-	(5,850,000)	260,100,000	2019年2月8日	2021年2月8日至 2026年2月7日	3.99	4.00
	-	9,000,000	-	-	-	9,000,000	2019年9月9日	2021年9月9日至 2026年9月8日	4.58	4.71

## 董事及最高行政人員所擁有的本公司及其相聯法團的股份或相關股份權益

於2019年12月31日，除下文披露外，本公司董事及最高行政人員概無於本公司及其相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部份）的股份、相關股份及債券證中擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部份第7及8部份知會本公司及香港聯交所的任何權益和淡倉，或根據《證券及期貨條例》第352條規定須記錄於本公司存置的登記冊內的權益或淡倉，或根據上市規則所載標準守則須知會本公司及香港聯交所的任何權益或淡倉。

### (a) 於本公司的股份或相關股份的權益

姓名	身份	持有股份數目	持有相關股份數目 <sup>(附註)</sup>	佔已發行股本的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	1,000,000(L)	4,500,000(L)	0.047%
江南先生	實益擁有人	1,000,000(L)	4,500,000(L)	0.047%
宋鏐毅先生	實益擁有人	1,000,000(L)	4,500,000(L)	0.047%

(L) 表示好倉

附註： 指獲得股票期權所涵蓋之相關股份，該等股票期權為非上市實物交收股本衍生工具。

### (b) 於本公司相聯法團的股份或相關股份的權益

姓名	身份	相聯法團名稱	持有股份合訂單位數目	佔已發行股份合訂單位的概約百分比
李從瑞先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司 <sup>附註一</sup>	350,000(L)	0.018% <sup>附註二</sup>
江南先生	實益擁有人	金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司 <sup>附註一</sup>	484,500(L)	0.024% <sup>附註二</sup>

(L) 表示好倉

附註一： 於2019年12月31日，本公司於金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司所發行的股份合訂單位中擁有約66.77%的權益，因而金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司為本公司的相聯法團。

附註二： 該百分比乃根據金茂酒店及金茂(中國)酒店投資管理有限公司於2019年12月31日之已發行股份合訂單位總數2,000,000,000個計算。

## 主要股東權益

據本公司董事所知，於2019年12月31日，除本公司董事及最高行政人員外，以下人士於本公司股份或相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或按《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所之權益及淡倉：

主要股東名稱	性質	身份／權益性質	普通股數目	佔已發行股本的概約百分比
中化香港(集團)有限公司	好倉	實益擁有人	4,126,738,025	35.06%
中國中化股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	4,126,738,025	35.06%
中國中化集團有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註一</sup>	4,126,738,025	35.06%
中國平安人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,787,077,435	15.18%
中國平安保險(集團)股份有限公司	好倉	受控制公司權益 <sup>附註二</sup>	1,787,077,435	15.18%
新華人壽保險股份有限公司	好倉	實益擁有人	1,079,321,860	9.17%
UBS Group AG	好倉	受控制公司權益 <sup>附註三</sup>	711,508,410	6.05%
		持有股份的保證權益	7,633,379	0.06%

附註一：中國中化集團有限公司擁有中國中化股份有限公司98%的股份權益，而中國中化股份有限公司擁有中化香港(集團)有限公司的全部股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國中化集團有限公司和中國中化股份有限公司均被視為於上述所有由中化香港(集團)有限公司實益擁有的股份中擁有權益。

附註二：中國平安保險(集團)股份有限公司擁有中國平安人壽保險股份有限公司99.51%的股份權益，就《證券及期貨條例》而言，中國平安保險(集團)股份有限公司被視為於上述所有由中國平安人壽保險股份有限公司實益擁有的股份中擁有權益。

附註三：UBS Group AG被視為擁有UBS AG, UBS Switzerland AG, UBS Asset Management (Americas) Inc., UBS Asset Management (Australia) Ltd, UBS Asset Management (Canada) Inc., UBS Asset Management (Deutschland) GmbH, UBS Asset Management (Hong Kong) Ltd, UBS Asset Management (Japan) Ltd, UBS Asset Management Life Ltd, UBS Asset Management (Singapore) Ltd, UBS Asset Management Switzerland AG, UBS Asset Management Trust Company, UBS Asset Management (UK) Limited, UBS Fund Management (Luxembourg) S.A.及UBS Fund Management (Switzerland) AG所持本公司的權益，而該等公司均為UBS Group AG之附屬公司。

除上文所披露外，本公司董事並不知悉任何人士(本公司董事及最高行政人員除外)於2019年12月31日在本公司股份及相關股份中擁有，根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3部份須向本公司披露，或須於本公司根據《證券及期貨條例》第336條規定所存置的登記冊中記錄，或已知會本公司及香港聯交所的權益或淡倉。

## 持續關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的非豁免的持續關連交易包括：

### 一、不須獨立股東批准的持續關連交易：

- 1 中國金茂(集團)有限公司(「金茂集團」)與中化集團的房屋租賃框架協議；
- 2 本公司與中化集團的房屋租賃框架協議；
- 3 方興置業(杭州)有限公司(「杭州置業」)與天能置業有限公司(「天能置業」)及中化藍天集團有限公司(「中化藍天」)的委託貸款框架協議；
- 4 金茂投資(長沙)有限公司(「金茂長沙」)與上海金茂經濟開發有限公司(「金茂開發」)及長沙中建投資有限公司(「中建長沙」)的委託貸款框架協議；
- 5 長沙梅溪湖金悅置業有限公司(「金悅置業」)與長沙金茂置業有限公司(「長沙金茂」)及梅溪湖投資(長沙)有限公司(「梅溪湖投資」)的委託貸款框架協議；
- 6 本公司與中化商業保理有限公司(「中化保理」)的保理服務框架協議；
- 7 重慶興乾置業有限公司(「興乾置業」)與其直接及間接股東(包括本公司及平安不動產有限公司(「平安不動產」)、金茂西南企業管理(重慶)有限公司(「金茂西南」)、富寶投資管理有限公司(「富寶」)、博意投資有限公司(「博意」)及良年有限公司(「良年」)的借款框架協議；
- 8 寧波鷹茂地產開發有限公司(「鷹茂地產」)與全海有限公司(「全海」)及深圳市平嘉投資管理有限公司(「平嘉投資」)的委託貸款框架協議。

### 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易：

- 9 本公司與中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)的經續期金融服務框架協議；
- 10 本公司與平安銀行股份有限公司(「平安銀行」)、平安信託有限責任公司(「平安信託」)、深圳市前海平裕商業保理有限公司(「平裕保理」)、中國平安財產保險股份有限公司(「平安產險」)、平安養老保險股份有限公司(「平安養老險」)、平安不動產及平安資產管理有限責任公司(「平安資管」)的金融服務框架協議。

就該等持續關連交易而言，本公司確認其已遵守上市規則第14A章的規定。本公司在年內進行該等持續關連交易時，遵循了在訂立交易時制定的定價政策及指引。以下為各項交易的概要：

## 一、不須獨立股東批准的持續關連交易

### 1 金茂集團與中化集團的房屋租賃框架協議

於2016年12月7日，金茂集團與中化集團就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立房屋租賃框架協議（「2016金茂租賃框架協議」）。2016金茂租賃框架協議自2017年1月1日起生效，為期兩年。於截至2018年12月31日止兩個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣59.7百萬元及人民幣64.1百萬元。

於2018年12月21日，金茂集團與中化集團就租賃上海金茂大廈的相關單位訂立經續期房屋租賃框架協議（「2018金茂租賃框架協議」）。2018金茂租賃框架協議自2019年1月1日起生效，為期三年。於截至2021年12月31日止三個年度，年度交易上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣61.11百萬元、人民幣85.46百萬元及人民幣103.14百萬元。

金茂集團為本公司非全資附屬公司。中化集團為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此，2016金茂租賃框架協議、2018金茂租賃框架協議及其項下具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

有關進一步詳情見下文「本公司與中化集團的房屋租賃框架協議」一節。

## 2 本公司與中化集團的房屋租賃框架協議

本公司與中化集團於2008年12月31日及2009年7月31日分別就租賃北京凱晨世貿中心、中化大廈及上海金茂大廈的相關單位訂立了兩項房屋租賃框架協議（「原租賃框架協議」）。為更加合理及完善地監管本公司及附屬公司與中化集團及其聯繫人之間就北京凱晨世貿中心、中化大廈及金茂大廈有關單位的租賃關係，本公司與中化集團已於2011年11月11日訂立一份綜合的租賃框架協議（「新租賃框架協議」）以替代兩項原租賃框架協議，並經本公司獨立股東於2011年12月22日召開的股東特別大會上審議批准通過。該新租賃框架協議的有效期限為自2012年1月1日起十年止。根據該新租賃框架協議：

- (1) 兩項原租賃框架協議於2011年12月31日終止，而新租賃框架協議自2012年1月1日起開始生效。
- (2) 根據兩項原租賃框架協議，本公司（及其附屬公司）與中化集團（及其聯繫人）就中國北京的北京凱晨世貿中心、中化大廈及中國上海的上海金茂大廈的相關單位已分別訂立的所有現有具體租賃合同於原租賃框架協議終止後納入新租賃框架協議，並受其監管。
- (3) 新租賃框架協議項下的租金將根據相關具體租賃合同釐定，租金已包含相關單位的物業管理費及實際發生的各項雜費等其他費用，包括但不限於車位租金、車位管理費、停車費、水費、電費、燃氣費、電話費、超時空調費、維修費及餐費等（如適用）。租金須由承租方按照具體租賃合同的條文支付。
- (4) 於2016年12月7日，經計及2016金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中化集團的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2018年12月31日止兩個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣406.51百萬元及人民幣448.37百萬元。
- (5) 鑒於新租賃框架協議下的年度上限於2018年12月31日屆滿，於2018年12月21日，經計及2018金茂租賃框架協議（有關詳情見上文「金茂集團與中化集團的房屋租賃框架協議」一節）下的預計交易金額，本公司就新租賃框架協議下的租賃房屋釐定截至2021年12月31日止三個年度的年度上限（包括租金、物業管理費及其他費用）分別為人民幣481.66百萬元、人民幣526.85百萬元及人民幣597.58百萬元。

2019年，新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易詳情如下：

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2019年 交易金額
1. 中國中化集團有限公司的2家子公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業		人民幣	38,057,171
1A中宏人壽保險有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2025年	人民幣	30,812,571
1B中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃金茂大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	7,244,600
2. 中國中化集團有限公司及其19家子公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業		人民幣	268,116,086
2A中國中化股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	93,102,633
2B中國中化集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	7,910,496
2C新路安中國有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	349,327
2D中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	32,640,580
2E中國種子集團有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	3,471,642
2F中化保險經紀(北京)有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	-248,900 <sup>附註</sup>
2G中化化肥有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	25,546,863
2H中化集團財務有限責任公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	16,010,017
2I中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	5,005,139
2J中化能源股份有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	18,630,752
2K中化能源科技有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	17,973
2L中化泉州石化有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	322,064
2M中化商務有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	4,443,792
2N中化商業保理有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2019年至2022年	人民幣	4,106,660
2O中化石油勘探開發有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	10,607,417

附註：中化保險經紀(北京)有限責任公司已於2019年內退租，該金額為退回其2018年度已預付的租金。

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2019年 交易金額
2P中化石油銷售有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	14,390,008
2Q中化石油有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	11,908,851
2R中化現代農業有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2017年至2020年	人民幣	2,879,232
2S中化信息技術有限公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	5,355,539
2T中化資本有限公司北京分公司	向本集團租賃北京凱晨世貿中心有關物業	2018年至2020年	人民幣	11,666,001
3. 中國中化集團有限公司的15家子公司	向本集團租賃中化大廈有關物業		人民幣	57,607,819
3A中國中化股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	3,163,154
3B北京中化金橋貿易有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	176,039
3C中國對外經濟貿易信託有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2015年至2022年	人民幣	12,619,131
3D中國種子集團有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	21,017
3E中宏人壽保險有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2022年	人民幣	6,911,657
3F中化國際(控股)股份有限公司北京分公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	3,615,892
3G中化商務有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	9,919,664
3H中化環境控股有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	135,071
3I中化聚緣企業管理(北京)有限公司	向本集團租賃中化大廈有關業務	2018年至2021年	人民幣	20,903
3J中化石化銷售有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2020年	人民幣	58,702
3K中化塑料有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2019年至2022年	人民幣	9,940,813
3L中化現代農業有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	6,282,511
3M中化信息技術有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2020年	人民幣	1,599,337

關連人士	交易性質	生效期間	貨幣	2019年 交易金額
3N中化資產管理有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2017年至2022年	人民幣	3,104,614
3O中化能源股份有限公司	向本集團租賃中化大廈有關物業	2018年至2020年	人民幣	39,314
總計			人民幣	363,781,076

中化集團為本公司最終控股股東，為本公司關連人士。因此新租賃框架協議及具體租賃合同項下的交易構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

### 3 杭州置業與天能置業及中化藍天的委託貸款框架協議

於2016年2月26日，杭州置業與其股東天能置業及中化藍天訂立框架協議（「2016杭州框架協議」），據此，杭州置業同意按照天能置業及中化藍天所持杭州置業的股權比例並根據相同的條款與條件向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供委託貸款。於2016杭州框架協議三年有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣700百萬元。於2018年8月31日，杭州置業與天能置業及中化藍天訂立新框架協議（「2018杭州框架協議」），據此，杭州置業將在2018杭州框架協議的期限內繼續向天能置業及中化藍天（或其各自指定的接受貸款的借款人）提供貸款。根據2018杭州框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行不時公佈的金融機構人民幣同期貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據2018杭州框架協議所載條款及條件另行簽署具體貸款協議。2018杭州框架協議自2018年8月31日起生效，為期三年，並自生效之日起取代2016杭州框架協議。於2018杭州框架協議有效期內，杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）將為人民幣295百萬元。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

杭州置業為本公司間接非全資附屬公司。中化藍天由本公司最終控股公司中化集團持有約51%的股權，因而為本公司的關連人士。故杭州置業向中化藍天（或其指定的接受貸款的借款人）提供貸款的交易構成本公司向關連人士提供財務資助，因而構成本公司在上市規則第14A章下的持續關連交易。

#### 4 金茂長沙與金茂開發及中建長沙的委託貸款框架協議

於2014年6月25日，金茂長沙與其股東金茂開發及中建長沙訂立框架協議（「原長沙框架協議」），據此，金茂長沙同意按照金茂開發及中建長沙所持金茂長沙的股權比例，並根據相同的條款與條件向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。於原長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,200百萬元，原長沙框架協議於2017年6月24日屆滿。於2017年6月5日，金茂長沙與金茂開發及中建長沙訂立新框架協議（「新長沙框架協議」），據此，金茂長沙將在新長沙框架協議之期限內繼續向金茂開發（或其指定的本公司的非關連附屬公司）及中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款。根據新長沙框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據新長沙框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。新長沙框架協議的有效期限為三年，自2017年6月25日起生效。於新長沙框架協議有效期內，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣1,000百萬元。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

金茂開發為本公司的全資附屬公司。金茂長沙由金茂開發及中建長沙分別持有80%及20%的權益，為本公司的非全資附屬公司。中建長沙因其為金茂長沙的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金茂長沙向中建長沙（或其指定的其任一股東）提供委託貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

## 5 金悅置業與長沙金茂及梅溪湖投資的委託貸款框架協議

於2017年12月14日，金悅置業與其股東長沙金茂及梅溪湖投資訂立框架協議（「金悅框架協議」），據此，金悅置業同意按照長沙金茂及梅溪湖投資所持金悅置業的股權比例，並根據相同的條款與條件向長沙金茂（或其指定的任何本公司非關連附屬公司）及梅溪湖投資（或其指定的其股東）提供委託貸款。根據金悅框架協議，每筆委託貸款的實際利率為中國人民銀行公佈的金融機構一年期人民幣貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據金悅框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署委託貸款協議。金悅框架協議的有效期限為三年。於金悅框架協議有效期內，金悅置業向梅溪湖投資（或其指定的其股東）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣500百萬元。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

長沙金茂為本公司的間接全資附屬公司。金悅置業由長沙金茂及梅溪湖投資分別持有70%及30%的權益，為本公司的間接非全資附屬公司。梅溪湖投資因其為金悅置業的主要股東而成為本公司附屬公司層面的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，金悅置業向梅溪湖投資（或其指定的其股東）提供委託貸款的交易構成本公司向附屬公司層面的關連人士提供財務資助的持續關連交易。

## 6 本公司與中化保理的保理服務框架協議

於2018年3月28日，本公司與中化保理訂立框架協議，據此，本集團將於其認為有需要時不時使用中化保理提供的融資性保理服務及非融資性保理服務，為期三年。框架協議下本集團應付中化保理的利息及費用不得高於中國的獨立保理公司在同等條件下就提供同種類保理服務而收取的利息及費用。於保理服務框架協議有效期內，中化保理向本集團提供的融資性保理服務的每日最高餘額（包括應收賬款金額及應計利息）為人民幣2,000百萬元，中化保理向本集團提供的非融資性保理服務的年度費用上限為人民幣40百萬元。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過上述兩項上限。

中化保理為中化集團的間接非全資附屬公司，而中化集團為本公司的最終控股股東。因而中化保理為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，保理服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

#### 7 興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）的借款框架協議

於2019年8月23日，本公司間接非全資附屬公司興乾置業與其直接及間接股東（包括本公司、平安不動產、金茂西南、富寶、博意及良年）訂立借款框架協議（「興乾框架協議」），據此，興乾置業同意按照本公司及平安不動產（通過其各自的附屬公司）所持興乾置業的實際權益比例，並根據相同的條款及條件向本公司及平安不動產（或其各自指定的實體）提供貸款。根據興乾框架協議，每筆貸款的實際利率以中國人民銀行公佈的金融機構人民幣同期貸款基準利率為基礎在上下50%的範圍內浮動。各方應根據興乾框架協議所載條款及條件另行簽署貸款協議。興乾框架協議的有效期為三年。於興乾框架協議有效期內，興乾置業向平安不動產（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣900百萬元。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

平安不動產因其為本公司主要股東平安壽險的聯繫人而為本公司的關連人士。博意為本公司持有63.2%股權的附屬公司，並且由平安不動產（透過其全資附屬公司富寶）持有36.8%的股權，因此博意為本公司的關連附屬公司。興乾置業為博意的間接非全資附屬公司，亦為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，興乾框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

#### 8 鷹茂地產與全海及平嘉投資的委託貸款框架協議

於2020年3月17日，本公司間接非全資附屬公司鷹茂地產與其股東全海及平嘉投資訂立委託貸款框架協議（「鷹茂框架協議」），據此，鷹茂地產同意按照全海及平嘉投資所持鷹茂地產的股權比例，並根據相同的條款與條件向全海及平嘉投資（或其各自指定的實體）提供委託貸款。根據鷹茂框架協議，每筆委託貸款的實際利率應以全國銀行間同業拆借中心不時公佈的最新一年期貸款市場報價利率為基礎可在上下50%的範圍內浮動。各方應根據鷹茂框架協議所載條款及條件與相關金融機構另行簽署具體貸款協議。鷹茂框架協議的有效期為兩年，自2020年3月24日起算。於鷹茂框架協議有效期內，鷹茂地產向平嘉投資（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）的上限為人民幣550百萬元。

平嘉投資為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而為本公司的關連人士。鷹茂地產為本公司（透過全海）持有50%股權的附屬公司，並且由平嘉投資持有其剩餘50%股權，因此鷹茂地產為本公司的關連附屬公司。因此，根據上市規則第14A章，鷹茂框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

截至2019年12月31日止年度，鷹茂地產向平嘉投資（或其指定的實體）所提供貸款的每日最高結存餘額（包括應計利息）約為人民幣632.2百萬元。由於平安壽險在本公司完成股份配售後於2019年8月6日起成為本公司的關連人士，因此，鷹茂地產與平嘉投資之間截至2019年8月5日的歷史交易並非本公司的關連交易。於2019年8月6日至2019年12月31日期間，鷹茂地產與平嘉投資之間並未新增相關交易。

## 二、已獲或有待獨立股東批准的持續關連交易

### 9 本公司與中化財務的經續期金融服務框架協議

2014年11月3日，本公司與中化財務訂立金融服務框架協議（「中化金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司於其認為有需要時使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款、結算服務、擔保服務、網上銀行及由中國銀行保險監督管理委員會批准的任何其他金融服務，並向中化財務支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於中國人民銀行不時設定之標準或市價釐定，存款利息按照不低於中國人民銀行不時頒布的基準利率或市價釐定，結算服務屬免費服務。於中化金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限為人民幣2,800百萬元。中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2014年12月5日舉行之股東特別大會審議及批准。中化金融服務框架協議已於2017年12月3日到期。

於2017年11月2日，本公司與中化財務訂立經續期金融服務框架協議（「經續期中化金融服務框架協議」），據此，本公司及其附屬公司將於其認為有需要時繼續使用中化財務以非獨家方式提供的金融服務，為期三年。經續期中化金融服務框架協議的條款與中化金融服務框架協議的條款大體相同。於經續期中化金融服務框架協議有效期內，本集團於中化財務的每日最高存款餘額的上限為人民幣6,000百萬元。經續期中化金融服務框架協議下的存款服務（包括每日最高餘額）已經本公司於2017年12月8日舉行之股東特別大會審議及批准。

中化財務是本公司最終控股股東中化集團的間接附屬公司，因此，其為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，中化財務向本公司提供的金融服務構成本公司的持續關連交易。於截至2019年12月31日止年度，該交易的交易金額未超過年度上限。

#### 10. 本公司與平安銀行、平安信託、平裕保理、平安產險、平安養老險、平安不動產及平安資管的金融服務框架協議

於2020年3月18日，本公司與平安銀行、平安信託、平裕保理、平安產險、平安養老險、平安不動產及平安資管（合稱「平安成員企業」）簽訂金融服務框架協議（「平安金融服務框架協議」），據此，本集團將於其認為有需要時使用平安成員企業以非獨家方式提供的金融服務，包括存款及貸款服務、委託貸款服務、按揭貸款服務、結算服務、保理服務（包括融資性保理服務及非融資性保理服務）、商業保險服務，以及中國銀行保險監督管理委員會及中國證券監督管理委員會等主管部門批准的任何其他金融服務，並向平安成員企業支付相關利息以及服務費用或收取存款利息。各項費用及貸款利息均按照不高於同類獨立金融機構在同等條件下提供的費率，存款利息按照不低於中國人民銀行頒布的基準利率或獨立金融機構所提供的利率釐定，按揭貸款服務及結算服務屬免費服務。於平安金融服務框架協議有效期內，存款服務、貸款服務及融資性保理服務的每日最高餘額上限分別為人民幣8,000百萬元、人民幣10,000百萬元及人民幣3,000百萬元。平安金融服務框架協議下的存款服務、貸款服務及融資性保理服務將於獨立股東批准後方始進行，至2022年12月31日為止。平安金融服務框架協議下的所有其他金融服務自2020年3月18日起生效，至2022年12月31日為止。本公司正在就存款服務、貸款服務及融資性保理服務尋求獨立股東的批准，並將適時就股東大會投票結果作出公告。

各平安成員企業均為本公司主要股東平安壽險的聯繫人，因而均為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，平安金融服務框架協議下之交易構成本公司的持續關連交易。

截至2019年12月31日止年度，存款服務及貸款服務的每日最高餘額分別約為人民幣5,662百萬元及人民幣2,000百萬元。由於平安壽險在本公司完成股份配售後於2019年8月6日起成為本公司的關連人士，因此，本集團與平安成員企業之間截至2019年8月5日的歷史交易並非本公司的關連交易。於2019年8月6日至2019年12月31日期間，本集團並未新增與平安成員企業的相關交易。

## 關連交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的一次性關連交易包括：

### 1 金茂天津與嘉興投資及中化資本成立合夥企業

於2019年3月18日，本公司全資附屬公司金茂投資管理(天津)有限公司(「金茂天津」)與金茂(嘉興)投資管理有限公司(「嘉興投資」)及中化資本投資管理有限責任公司(「中化資本投資」)簽訂合夥協議，藉以成立合夥企業。合夥企業全體合夥人的認繳出資總額為人民幣2,002百萬元，其中，嘉興投資(作為普通合夥人)認繳出資人民幣1百萬元，金茂天津(作為有限合夥人)認繳出資人民幣1,000百萬元，中化資本投資(作為有限合夥人)認繳出資人民幣1,001百萬元。合夥企業主要從事不動產領域私募股權投資(由中國金茂操盤、運營、輸出品牌等的項目)。

金茂天津為本公司的全資附屬公司。中化資本投資為本公司最終控股股東中化集團的附屬公司，因而為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述交易構成本公司的關連交易。由於上述交易適用的一個或多個百分比率高於0.1%但低於5%，因此，根據上市規則第14A章，上述交易須遵守申報及公告規定，但獲豁免遵守獨立股東批准的規定。

### 2 收購於金茂杭州之股權

於2019年9月25日，本公司間接全資附屬公司上海茂煥企業管理有限公司(「上海茂煥」)與嘉興金坊錢塘股權投資合夥企業(有限合夥)(「嘉興金坊」)及金茂置業(杭州)有限公司(「金茂杭州」)簽訂股權轉讓協議，據此，嘉興金坊同意出售且上海茂煥同意收購金茂杭州50%的股權，總對價為人民幣2,050,329,161.70元。交易完成後，本公司間接持有金茂杭州100%的股權。

於收購事項完成前，金茂杭州為本公司的間接非全資附屬公司，嘉興金坊因本公司主要股東平安壽險的最終控股股東對其擁有控制權而為本公司關連人士。因此，根據上市規則第14A章，上述收購事項構成本公司的關連交易。由於上述交易的適用百分比率超過0.1%但低於5%，故上述收購事項僅須遵守申報及公告規定，但可獲得豁免遵守獨立股東批准的規定。上述收購事項已於2019年9月26日完成。

### 3 收購於武漢化資之股權

於2020年3月12日，本公司的間接全資附屬公司北京方興亦城置業有限公司（「亦城置業」）與中化資產管理有限公司（「中化資產」）訂立股權轉讓協議，據此，亦城置業同意以人民幣6,850,000,000元的代價向中化資產收購武漢化資企業管理諮詢有限公司（「武漢化資」）100%的股權。交易完成後，武漢化資將成為本公司的間接全資附屬公司。武漢化資通過三間全資附屬公司合共持有中歐國際城五宗地塊項目的全部權益，通過一間全資附屬公司持有小王莊項目的全部權益，並通過一間參股公司持有楊泗港項目20%的權益。

中化資產為本公司最終控股股東中化集團的全資附屬公司，因此，中化資產為本公司的關連人士。根據上市規則第14A章，上述收購事項構成本公司的關連交易。由於上述交易的適用百分比率超過5%，故須遵守上市規則第14A章下的申報、公告及獨立股東批准的規定。此外，由於上述交易的適用百分比率超過5%但低於25%，故亦構成本公司在上市規則第14章下的一項須予披露交易，並須遵守申報及公告規定。本公司正在就上述收購事項尋求獨立股東的批准，並將適時就股東大會投票結果作出公告。

### 獨立非執行董事的確認

本公司的獨立非執行董事認為，本集團所進行的截至2019年12月31日的持續關連交易均：

- 屬本集團在日常業務中進行的交易；
- 按照一般商務條款進行；及
- 根據有關交易的協議條款進行，而交易條款公平合理，並符合本公司股東的整體利益。

本公司核數師已獲聘根據香港會計師公會發出的香港核證準則第3000號「審核及審閱過往財務數據以外的核證委聘」，以及參考應用指引第740號「核數師根據香港上市規則就持續關連交易發出的信函」以匯報本公司截至2019年12月31日之持續關連交易。董事會已收到由本公司核數師根據上市規則第14A.56條出具的無保留結論函件，說明其未注意到該等持續關連交易：

- 並未獲本公司董事會批准；
- 就涉及由本集團提供貨品或服務的關連交易，在各重大方面沒有根據本集團的定價政策而進行；

- 在各重大方面沒有根據持續關連交易的有關協議的條款進行；及
- 超逾其各自截至2019年12月31日止年度的上限。

## 足夠公眾持股量

就可提供本公司之公開資料及本公司董事所知，於本報告日，本公司已發行股份有足夠並超過上市規則規定25%之公眾持股量。

## 回購、出售或贖回本公司之上市證券

除本報告「董事會報告」項下「股本及股票期權」部份及下文「發行票據」部份所披露者外，回顧期內，本公司或其任何附屬公司概無回購、出售或贖回本公司任何上市證券。

## 發行票據

### 1 發行境內公司債券

誠如本公司2019年2月19日及2月25日公告所述，上海金茂投資管理集團有限公司（前稱為金茂投資管理（上海）有限公司）作為發行人，已於2019年2月22日完成向合資格投資者發行本金為人民幣1,800,000,000元的公司債券。該等債券期限為5年，附第三年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，最終票面利率為3.72%。該等債券的所得款項已全部用於償還本公司現有債務，與已披露的所得款項計劃用途一致。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

### 2 交換及新發行擔保優先票據

誠如本公司2019年6月4日、6月11日、6月14日、6月17日及6月24日的公告所述，本公司於2019年6月4日向持有方興發展有限公司（「現有票據發行人」）發行的於2021年到期年利率6.75%的500,000,000美元擔保優先票據（「現有票據」）的持有人發出交換要約，以用彼等的現有票據交換為由方興光耀有限公司（「新票據發行人」）發行的以美元計值的擔保優先票據（「新票據」），並將同步進行發售額外新票據（「同步新資金發行」）。於交換期限屆滿之前，現有票據本金總額中的98,096,000美元已根據交換要約有效提呈進行交換並獲本公司接納。本公司根據交換要約發行新票據本金總額中的104,956,000美元，連同根據同步新資金發行的新票據145,044,000美元，構成新票據的本金總額250,000,000美元。新票據將於2024年6月21日到期，最終票面利率為4.00%。根據同步新資金發行的新票據發行價為新票據本金額的101.564%，所得款項淨額約146.2百萬美元，已全部用於償還本公司現有債務，與已披露的所得款項計劃用途一致。新票據於2019年6月24日在香港聯交所上市買賣。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等新票據。

於2019年6月21日結算交換要約後，現有票據發行人已註銷98,096,000美元的現有票據。於此次註銷後且截止本報告日期，本金總額為401,904,000美元的現有票據仍未償還。

### 3 發行優先擔保票據

誠如本公司2019年7月16日、7月17日及7月23日的公告所述，於2019年7月16日，本公司及發行人方興光耀有限公司就本金總額500,000,000美元於2029年到期的優先擔保票據的認購及出售與渣打銀行、高盛、滙豐、星展銀行有限公司及瑞穗證券（作為初步購買人）訂立購買協議。該等票據的年利率為4.25%，由本公司提供擔保，並已於2019年7月23日完成發行。該等票據的所得款項淨額達約496.7百萬美元。截至本報告日期，該等票據的所得款項全部用於一年內到期的現有中長期境外債務的再融資，與已披露的所得款項計劃用途一致。該等票據於2019年7月24日在香港聯交所上市買賣。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等票據。

### 4 發行境內公司債券

誠如本公司2019年7月18日、8月23日及8月29日的公告所述，上海金茂投資管理集團有限公司作為發行人，已於2019年8月28日完成向合資格投資者發行本金為人民幣2,000,000,000元的公司債券。該等債券期限為5年，附第三年末發行人調整票面利率選擇權和投資者回售選擇權，最終票面利率為3.65%。該等債券的所得款項已全部用於償還本公司現有債務，與已披露的所得款項計劃用途一致。截至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等債券。

### 5 發行次級擔保永久資本證券

於2019年11月21日，本公司及發行人方興光耀有限公司就400,000,000美元年息7.125%的次級擔保永久資本證券的認購及出售與高盛（亞洲）有限責任公司（作為初步購買人）訂立購買協議。該等證券由本公司提供擔保，並已於2019年12月6日完成發行。該等證券的所得款項淨額達約399.2百萬美元，已全部用於本公司現有債務再融資等，與所得款項計劃用途一致。至本報告日期，本集團未贖回或註銷該等證券。

### 6 發行境內首期首批無擔保中期票據

誠如本公司2018年12月6日、2020年3月9日及3月16日的公告所述，上海金茂投資管理集團有限公司作為發行人，已於2020年3月13日完成向合資格投資者發行首期首批本金為人民幣2,500,000,000元的中期票據。該等票據無擔保，最終票面利率為3.1%。該等票據的所得款項擬最終用於償還本公司在銀行間債券市場的其他中期票據。截至本報告日期，該等票據所得款項尚未被動用，且本集團未贖回或註銷該等票據。

## 獨立董事委員會關於世貿投資選擇權之檢討

由本公司全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會於2020年3月23日通過書面決議，對其於2019年8月23日做出的暫不行使選擇權藉以收購中化集團於中國世貿投資有限公司(「世貿投資」)15%的權益的決定進行檢討。

獨立董事委員會仔細審閱世貿投資的相關資料，並考慮中化集團現時為世貿投資的財務投資者，僅佔少數及被動性權益，且本公司目前整體總債務規模較高，公司資金應主要用於擴大開發板塊的土地儲備以加快公司資產周轉率，實現資金快速回流。本公司近期在土地儲備方面取得重大進展，已獲取的位於太原、貴陽、威海等地的項目均處於投入階段，加之位於青島、寧波、張家港、福州的城市運營項目開發體量巨大、開發周期長、資金需求量大，且產業資源導入與拓展需要長期經營投入和不懈努力，如此時再收購世貿投資，將對公司的人力財力等各方面提出更大挑戰。因此，獨立非執行董事一致認為，現時行使對世貿投資的選擇權並不符合本公司穩健投資的政策、不符合本公司及股東的整體最佳利益。

獨立董事委員會一致決定，目前仍暫不行使選擇權藉以收購中化集團於世貿投資15%的權益。誠如招股書及本公司2010年4月9日發佈的公告所述，獨立董事委員會將繼續於發佈中期及年度報告時點檢討世貿投資的選擇權。

## 審核委員會之審閱

審核委員會與管理層人員及本公司核數師共同審閱了本公司採納的會計原則及慣例，並已就本公司的核數、內部控制及財務報告事宜(包括審閱2019年度的財務報表)進行了討論。本公司2019年度按香港財務報告準則編製的財務報表已經安永會計師事務所根據香港審計準則審核，並出具無保留意見的審計報告。

## 重大收購及其他須予披露交易

回顧期內及截至本報告日期，本公司進行的重大收購及其他須予披露交易包括：

### 1. 青島金茂與恒鑫合創及項目公司借款協議

2020年1月2日，本公司間接全資附屬公司青島金茂置業有限公司（「青島金茂」）與青島恒鑫合創商業發展有限公司（「恒鑫合創」）及三家項目公司（均為恒鑫合創之全資附屬公司）簽訂合作借款協議，據此，為了各方之間就位於中國山東省青島市的三宗地塊的開發開展後續合作，青島金茂同意向項目公司提供總金額不超過人民幣3,687,913,816元的借款，按年利率10%計息。

由於借款的最高適用百分比超過5%但低於25%，因此根據上市規則第14章，提供借款構成本公司的一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

### 2. 收購於武漢化資之股權

詳情請見本報告「董事會報告」項下「關連交易」部份。

## 重大訴訟

本公司於截至2019年12月31日止年度並無面對任何可對本公司構成不利影響的重大訴訟。

## 報告期後事項

除本報告「董事會報告」項下「持續關連交易」、「關連交易」、「發行票據」及「重大收購及其他須予披露交易」部份披露者外，本集團於報告期後無重大事項。

## 核數師

本集團財務報告經安永會計師事務所審核，該會計師事務所願意連任。續聘安永會計師事務所為本公司核數師之決議案將提呈應屆股東週年大會審議批准。本公司於過往三年並未更換核數師。

代表董事會

主席

寧高寧

# 獨立核數師 報告



Ernst & Young  
22/F, CITIC Tower  
1 Tim Mei Avenue  
Central, Hong Kong

安永會計師事務所  
香港中環添美道1號  
中信大廈22樓

Tel 電話: +852 2846 9888  
Fax 傳真: +852 2868 4432  
ey.com

致中國金茂控股集團有限公司全體股東：  
(於香港註冊成立的有限公司)

## 意見

我們已審計列載於第162至287頁的中國金茂控股集團有限公司(以下統稱「貴公司」)及其子公司(以下統稱「貴集團」)的合併財務報表，此合併財務報表包括於2019年12月31日的合併財務狀況表與截至該日止年度的合併損益表、合併全面收益表、合併權益變動表及合併現金流量表，以及合併財務報表附註，包括主要會計政策概要。

我們認為，該等合併財務報表已根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》真實而公允地反映了貴集團於2019年12月31日的合併財務狀況及截至該日止年度的合併財務表現及合併現金流量，並已遵照香港《公司條例》的披露規定妥為擬備。

## 意見的基礎

我們已根據香港會計師公會頒布的《香港審計準則》進行審計。我們在該等準則下承擔的責任已在本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分中作進一步闡述。根據香港會計師公會頒布的《專業會計師道德守則》(以下簡稱「守則」)，我們獨立於貴集團，並已履行守則中的其他專業道德責任。我們相信，我們所獲得的審計憑證能充足及適當地為我們的審計意見提供基礎。

## 關鍵審計事項

關鍵審計事項是根據我們的專業判斷，認為對本期合併財務報表的審計最為重要的事項。這些事項是在對合併財務報表整體進行審計並形成意見的背景下進行處理的，我們不對這些事項提供單獨的意見。我們對下述每一事項在審計中是如何應對的描述也以此為背景。

我們已經履行了本報告「核數師就審計合併財務報表承擔的責任」部分闡述的責任，包括與這些關鍵審計事項相關的責任。相應地，我們的審計工作包括執行為應對評估的合併財務報表重大錯報風險而設計的審計程序。我們執行審計程序的結果，包括應對下述關鍵審計事項所執行的程序，為合併財務報表整體發表審計意見提供了基礎。

關鍵審計事項

投資物業重估

貴集團根據香港會計準則第40號投資物業採取公平值模式計量投資物業。公平值變動在損益表入賬。於2019年12月31日，貴集團根據管理層的估計或獨立合資格估值師進行的估值分別對投資物業進行重估。這些投資物業適用不同的估值方法。鑒於投資物業的年末賬面值人民幣31,260,683,000元及公平值變動人民幣454,695,000元均為重大，且估值涉及到管理層判斷及基於預期未來租金收入、增長率、空置率、折現率及復歸收益率的估計，我們認為重估投資物業是我們的審核中的一項關鍵審計事項。

相關披露載於合併財務報表附註3及17。

應收貿易賬款之減值

於2019年12月31日，貴集團的應收貿易賬款餘額為人民幣1,445,864,000元，主要產生於土地開發、物業出售、物業租賃及提供酒店及物業管理服務等業務。貴集團根據香港財務報告準則第9號金融工具下的預期信貸虧損（「預期信貸虧損」）模式確認減值撥備。預期信貸虧損的計量需要使用重大判斷及估計，如預期未來現金流及對特定的債務人及經濟環境前瞻性因素。

相關披露載於合併財務報表附註3及23。

該事項在審計中是如何應對的

我們考慮了外部專家的勝任能力及客觀性。我們邀請了房地產評估專家協助我們評價估值方法，以及合理評估所選評估案例中包含的假設條件。此外，我們還對現行租賃合同的實際租金市場水平假設與外部市場租金進行了對比，借鑒貴集團的歷史數據預估了房屋空置率，根據同行業具有相似性質及面積的物業的數據預估了折現率、增長率及復歸收益率。我們也評估了包含物業估值敏感性及公平值計量架構在內的投資物業相關披露的適當性。

我們的審計程序包括對重要內部監控的設計、執行及經營效力進行評估，有關內部監控負責規管信貸控制、債項收回及預期信貸虧損的估計。

我們亦評價了管理層的預期信貸虧損撥備的合理性，方法為核查管理層用以作出有關判斷及估計的資料，包括翻查過往違約資料的準確度及評估過往虧損率是否根據現時經濟狀況及前瞻性資料得到適當調整。

我們亦參考了貴集團應收貿易賬款的期後收回情況對貴集團就應收貿易賬款作出撥備的合理性進行評估。

## 載入年報的其他信息

貴公司董事需對其他信息負責。其他信息包括刊載於年度報告內的信息，但不包括合併財務報表及我們的核數師報告。

我們對合併財務報表的意見並不涵蓋其他信息，我們亦不對該等其他信息發表任何形式的鑒證結論。

結合我們對合併財務報表的審計，我們的責任是閱讀其他信息，在此過程中，考慮其他信息是否與合併財務報表或我們在審計過程中所瞭解的情況存在重大抵觸或者似乎存在重大錯報的情況。基於我們已執行的工作，如果我們認為其他信息存在重大錯報，我們需要報告該事實。在這方面，我們沒有任何報告。

## 董事就合併財務報表須承擔的責任

貴公司董事須負責根據香港會計師公會頒布的香港財務報告準則及香港《公司條例》的披露規定擬備真實而公允的合併財務報表，並對其認為為使合併財務報表的擬備不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報所需的內部控制負責。

在擬備合併財務報表時，貴公司董事負責評估貴集團持續經營的能力，並在適用情況下披露與持續經營有關的事項，以及使用持續經營為會計基礎，除非貴公司董事有意將貴集團清盤或停止經營，或別無其他實際的替代方案。

審核委員會協助貴公司董事履行職責監督貴集團的財務報告過程。

### 核數師就審計合併財務報表承擔的責任

我們的目標，是對合併財務報表整體是否不存在由於欺詐或錯誤而導致的重大錯報取得合理保證，並出具包括我們意見的核數師報告。根據香港《公司條例》第405條，我們僅對全體股東作出報告，除此以外，本報告並無其他用途。我們不會就核數師報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

合理保證是高水平的保證，但不能保證按照《香港審計準則》進行的審計，在某一重大錯報存在時總能發現。錯報可以由欺詐或錯誤引起，如果合理預期它們單獨或匯總起來可能影響合併財務報表使用者依賴合併財務報表所作出的經濟決定，則有關的錯報可被視作重大。

在根據《香港審計準則》進行審計的過程中，我們運用了專業判斷，保持了專業懷疑態度。我們亦：

- 識別及評估由於欺詐或錯誤而導致合併財務報表存在重大錯報的風險，設計及執行審計程序以應對這些風險，以及獲取充足及適當的審計憑證，作為我們意見的基礎。由於欺詐可能涉及串謀、偽造、蓄意遺漏、虛假陳述，或凌駕於內部控制之上，因此未能發現因欺詐而導致的重大錯報的風險高於未能發現因錯誤而導致的重大錯報的風險。
- 瞭解與審計相關的內部控制，以設計適當的審計程序，但目的並非對貴集團內部控制的有效性發表意見。
- 評價董事所採用會計政策的恰當性及作出會計估計及相關披露的合理性。
- 對董事採用持續經營會計基礎的恰當性作出結論。根據所獲取的審計憑證，確定是否存在與事項或情況有關的重大不確定性，從而可能導致對貴集團的持續經營能力產生重大疑慮。如果我們認為存在重大不確定性，則有必要在核數師報告中提請使用者注意合併財務報表中的相關披露。假若有關的披露不足，則我們應當發表非無保留意見。我們的結論是基於核數師報告日止所取得的審計憑證。然而，未來事項或情況可能導致貴集團不能持續經營。
- 評價合併財務報表的整體列報方式、結構和內容，包括披露，以及合併財務報表是否公允反映交易和事項。
- 就貴集團內實體或業務活動的財務信息獲取充足、適當的審計憑證，以便對合併財務報表發表意見。我們負責貴集團審計的方向、監督及執行。我們為審計意見承擔全部責任。

除其他事項外，我們與審核委員會溝通了計劃的審計範圍、時間安排、重大審計發現等，包括我們在審計中識別出內部控制的任何重大缺陷。

我們還向審核委員會提交聲明，說明我們已符合有關獨立性的相關專業道德要求，並與他們溝通有可能合理地被認為會影響我們獨立性的所有關係及其他事項，以及在適用的情況下，相關的防範措施。

從與審核委員會溝通的事項中，我們確定哪些事項對本期合併財務報表的審計最為重要，因而構成關鍵審計事項。我們在核數師報告中描述這些事項，除非法律法規不允許公開披露這些事項，或在極端罕見的情況下，如果合理預期在我們報告中溝通某事項造成的負面後果超過產生的公眾利益，我們決定不應在報告中溝通該事項。

出具本獨立核數師報告的審計項目合夥人是黃國賢。

安永會計師事務所  
執業會計師  
香港

2020年3月25日

# 合併 損益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	5	43,355,941	38,732,667
銷售成本		(30,591,198)	(24,194,452)
毛利		12,764,743	14,538,215
其他收入和收益	5	6,112,103	2,722,393
銷售和營銷開支		(1,314,262)	(1,051,610)
管理費用		(3,052,246)	(2,417,509)
其他費用及損失淨額		(6,916)	(36,146)
融資成本	7	(2,269,058)	(2,420,573)
分佔下列公司的利潤及虧損：			
合營公司		722,390	369,183
聯營公司		(132,653)	10,749
稅前利潤	6	12,824,101	11,714,702
所得稅開支	10	(4,194,983)	(4,337,978)
年度利潤		8,629,118	7,376,724
下列應佔部份：			
母公司所有者		6,452,210	5,210,888
非控制權益		2,176,908	2,165,836
		8,629,118	7,376,724
母公司普通股權益持有人應佔每股盈利	12	人民幣分	人民幣分
基本		55.38	45.28
攤薄		55.13	45.06

# 合併全面 收益表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
年度利潤		<b>8,629,118</b>	7,376,724
其他全面虧損			
可重新分類為其後期間損益的其他全面虧損：			
換算海外業務產生的匯兌差額		<b>(967,072)</b>	(1,501,727)
淨投資對沖的收益淨額		-	3,083
現金流對沖的淨收益／(虧損)		<b>81,517</b>	(44,189)
可重新分類至其後期間損益的其他全面虧損淨額，扣除稅項		<b>(885,555)</b>	(1,542,833)
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益：			
物業重估收益	13	<b>69,327</b>	17,295
所得稅影響	35	<b>(17,332)</b>	(4,324)
不會重新分類至其後期間損益的其他全面收益淨額，扣除稅項		<b>51,995</b>	12,971
本年其他全面虧損，扣除稅項		<b>(833,560)</b>	(1,529,862)
本年全面收益總額		<b>7,795,558</b>	5,846,862
下列應佔部份：			
母公司所有者		<b>5,686,345</b>	3,801,527
非控制權益		<b>2,109,213</b>	2,045,335
		<b>7,795,558</b>	5,846,862

# 合併財務 狀況表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動資產</b>			
物業、廠房及設備	13	10,910,924	10,729,103
發展中物業	14	64,845,385	50,127,258
發展中土地	15	10,705,213	9,571,548
投資物業	17	31,260,683	29,205,862
使用權資產	18(b)	1,614,306	–
預付土地租賃款項	18(a)	–	1,458,246
無形資產	19	50,023	44,815
於合營公司的投資	20	11,511,385	7,346,601
於聯營公司的投資	21	7,597,657	6,698,667
遞延稅項資產	35	2,708,346	1,897,894
應收非控制股東款項	29	1,069,839	3,625,331
應收關聯方款項	26	8,257,752	1,967,350
其他應收款項及其他資產	24	359,599	300,000
長期定期存款	28	3,300,000	–
其他金融資產	27	325,274	1,239,281
<b>非流動資產總額</b>		<b>154,516,386</b>	<b>124,211,956</b>
<b>流動資產</b>			
發展中物業	14	61,278,865	48,471,834
持作出售物業	16	11,783,581	8,991,061
發展中土地	15	1,990,602	3,099,645
存貨	22	174,174	120,197
應收貿易賬款	23	1,445,864	789,588
合約資產	25	267,009	154,500
預付款項、其他應收款項及其他資產	24	30,203,006	20,020,799
應收關聯方款項	26	35,756,220	37,007,227
預付稅項		4,050,432	2,986,611
其他金融資產	27	1,077	2,199
衍生金融工具	32	–	847
受限制銀行結餘	28	7,486,609	4,457,579
現金和現金等價物	28	17,194,702	21,324,200
<b>流動資產總額</b>		<b>171,632,141</b>	<b>147,426,287</b>
<b>流動負債</b>			
應付貿易賬款及票據	30	18,995,534	11,692,844
其他應付款項和應計款項	31	82,490,230	68,158,124
計息銀行貸款及其他借款	33	26,662,885	21,976,235
租賃負債	18(c)	75,244	–
應付關聯方款項	26	30,675,182	15,885,404
應付稅項		2,574,720	1,697,365
衍生金融工具	32	18,133	–
土地增值稅撥備	34	3,290,135	2,680,888
<b>流動負債總額</b>		<b>164,782,063</b>	<b>122,090,860</b>
<b>流動資產淨額</b>		<b>6,850,078</b>	<b>25,335,427</b>
<b>總資產減流動負債</b>		<b>161,366,464</b>	<b>149,547,383</b>

	附註	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元
<b>非流動負債</b>			
計息銀行貸款及其他借款	33	<b>69,373,251</b>	65,996,423
長期應付款項		<b>70,000</b>	–
租賃負債	18(c)	<b>120,365</b>	–
衍生金融工具	32	<b>34,991</b>	44,769
遞延稅項負債	35	<b>5,909,676</b>	5,240,924
非流動負債總額		<b>75,508,283</b>	71,282,116
淨資產		<b>85,858,181</b>	78,265,267
<b>權益</b>			
<b>母公司所有者應佔權益</b>			
股本	37	<b>21,250,860</b>	20,416,452
其他儲備		<b>18,121,327</b>	15,379,784
		<b>39,372,187</b>	35,796,236
<b>非控制權益</b>		<b>46,485,994</b>	42,469,031
權益總額		<b>85,858,181</b>	78,265,267

李從瑞  
董事

江南  
董事

# 合併權益 變動表

截至 2019 年 12 月 31 日止年度

附註	母公司所有者應佔										非控制權益	權益總額
	股本	資本儲備	資產重估儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	對沖儲備	股票期權儲備	保留利潤	總計			
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元		
於2018年1月1日	17,702,376	(1,995,790)	121,556	2,929,521	(781,425)	(79,713)	35,320	14,977,257	32,909,102	33,623,240	66,532,342	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	5,210,888	5,210,888	2,165,836	7,376,724	
本年其他全面(虧損)/收益：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(1,381,226)	-	-	-	(1,381,226)	(120,501)	(1,501,727)	
淨投資對沖的淨收益	-	-	-	-	-	3,083	-	-	3,083	-	3,083	
現金流對沖的淨虧損	-	-	-	-	-	(44,189)	-	-	(44,189)	-	(44,189)	
物業重估的淨收益	-	-	12,971	-	-	-	-	-	12,971	-	12,971	
本年全面收益總額	-	-	12,971	-	(1,381,226)	(41,106)	-	5,210,888	3,801,527	2,045,335	5,846,862	
購回股份	-	-	-	-	-	-	-	(88,011)	(88,011)	-	(88,011)	
發行新股	2,701,809	-	-	-	-	-	-	-	2,701,809	-	2,701,809	
發行永續證券	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,047,516	4,047,516	
永續證券分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(803,081)	(803,081)	
收購子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,419,382	1,419,382	
已宣派2017年末期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,700,592)	(1,700,592)	-	(1,700,592)	
已宣派2018年中期股息	-	-	-	-	-	-	-	(1,201,481)	(1,201,481)	-	(1,201,481)	
收購非控制權益	-	(693,337)	-	-	-	-	-	-	(693,337)	(3,187,074)	(3,880,411)	
非控制股東的注資	-	35,221	-	-	-	-	-	-	35,221	6,264,982	6,300,203	
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(941,269)	(941,269)	
以股份結算的股票期權安排	-	-	-	-	-	-	21,911	-	21,911	-	21,911	
行使股票期權	12,267	-	-	-	-	-	(2,180)	-	10,087	-	10,087	
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	(3,364)	3,364	-	-	-	
轉撥自保留利潤	-	-	-	589,531	-	-	-	(589,531)	-	-	-	
於2018年12月31日	20,416,452	(2,653,906)	134,527	3,519,052	(2,162,651)	(120,819)	51,687	16,611,894	35,796,236	42,469,031	78,265,267	

# 合併權益變動表

截至2019年12月31日止年度

附註	母公司所有者應佔										非控制權益	權益總額
	股本	資本儲備	資產重估儲備	中國法定盈餘公積	匯兌波動儲備	對沖儲備	股票期權儲備	保留利潤	總計			
	人民幣千元 (附註37)	人民幣千元 (附註39)	人民幣千元	人民幣千元								
於2019年1月1日	20,416,452	(2,653,906)	134,527	3,519,052	(2,162,651)	(120,819)	51,687	16,611,894	35,796,236	42,469,031	78,265,267	
本年利潤	-	-	-	-	-	-	-	6,452,210	6,452,210	2,176,908	8,629,118	
本年其他全面(虧損)/收益：												
換算海外業務產生的匯兌差額	-	-	-	-	(899,377)	-	-	-	(899,377)	(67,695)	(967,072)	
現金流對沖的淨收益	-	-	-	-	-	81,517	-	-	81,517	-	81,517	
物業重估的淨收益	-	-	51,995	-	-	-	-	-	51,995	-	51,995	
本年全面收益總額	-	-	51,995	-	(899,377)	81,517	-	6,452,210	5,686,345	2,109,213	7,795,558	
發行新股	37	724,385	-	-	-	-	-	-	724,385	-	724,385	
發行永續證券	36	-	-	-	-	-	-	-	-	2,809,980	2,809,980	
贖回永續證券	36	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,000,000)	(2,000,000)	
永續證券分派	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,002,256)	(1,002,256)	
收購子公司	41	-	-	-	-	-	-	-	-	793,305	793,305	
出售子公司	42	-	-	-	-	-	-	-	-	(799,612)	(799,612)	
取消註冊子公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(23,266)	(23,266)	
已宣派2018年末期股息	11	-	-	-	-	-	-	(1,018,798)	(1,018,798)	-	(1,018,798)	
已宣派2019年中期股息	11	-	-	-	-	-	-	(1,273,730)	(1,273,730)	-	(1,273,730)	
收購非控制權益	-	(728,574)	-	-	-	-	-	-	(728,574)	(3,319,940)	(4,048,514)	
非控制股東的注資	-	12,513	-	-	-	-	-	-	12,513	6,381,155	6,393,668	
已向非控制股東宣派的股息	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(931,616)	(931,616)	
以股份結算的股票期權安排	38	-	-	-	-	-	84,016	-	84,016	-	84,016	
行使股票期權	37	110,023	-	-	-	-	(20,229)	-	89,794	-	89,794	
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	-	-	-	-	(2,545)	2,545	-	-	-	
轉撥自保留利潤	-	-	-	832,176	-	-	-	(832,176)	-	-	-	
於2019年12月31日	21,250,860	(3,369,967)*	186,522*	4,351,228*	(3,062,028)*	(39,302)*	112,929*	19,941,945*	39,372,187	46,485,994	85,858,181	

\* 該等儲備賬目包括合併財務狀況表內的綜合其他儲備人民幣18,121,327,000元(2018年：人民幣15,379,784,000元)。

# 合併現金 流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>經營活動產生的現金流</b>			
稅前利潤		<b>12,824,101</b>	11,714,702
已就下列各項作出調整：			
融資成本	7	<b>2,269,058</b>	2,420,573
分佔合營公司及聯營公司溢利及虧損		<b>(589,737)</b>	(379,932)
利息收入	5	<b>(2,518,331)</b>	(1,626,025)
其他投資收入	5	<b>(207,017)</b>	(130,135)
出售物業、廠房及設備項目的虧損	6	<b>49</b>	1,213
應收貿易賬款減值撥備	6,23	<b>6,542</b>	3,701
其他應收款項減值	6	<b>-</b>	1,322
無形資產減值	6,19	<b>-</b>	36
投資物業的公平值收益	5,17	<b>(454,695)</b>	(189,380)
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	5	<b>(356,045)</b>	(43,977)
折舊	6,13	<b>408,903</b>	369,426
使用權資產折舊／確認預付土地租賃款項	6,18	<b>139,829</b>	54,270
無形資產攤銷	6,19	<b>13,407</b>	10,755
現金流對沖的收益淨額	6	<b>(1,441)</b>	(955)
淨投資對沖的虧損淨額	6	<b>-</b>	25,489
出售子公司的收益	5,42	<b>(1,018,026)</b>	(72,240)
先前於合營公司或聯營公司的投資持有股權的公平值收益	5,41	<b>(346,240)</b>	(101,775)
購買折扣收益	5,41	<b>(401,970)</b>	(74,992)
以股權結算的股票期權開支	6,38	<b>84,016</b>	21,911
		<b>9,852,403</b>	12,003,987
發展中物業增加		<b>(42,049,365)</b>	(42,451,606)
持作出售物業減少		<b>27,897,492</b>	17,306,989
發展中土地減少		<b>214,031</b>	3,593,627
存貨增加		<b>(53,977)</b>	(42,360)
應收貿易賬款(增加)／減少		<b>(662,818)</b>	157,144
合約資產增加		<b>(112,509)</b>	(154,500)
預付款項、其他應收款項及其他資產(增加)／減少		<b>(7,802,689)</b>	3,654,996
應收關聯方款項減少／(增加)		<b>6,005,321</b>	(5,087,003)
應付貿易賬款及票據增加		<b>7,462,607</b>	2,639,920
其他應付款項和應計款項增加		<b>6,705,242</b>	7,098,918
應付關聯方款項增加		<b>14,789,778</b>	8,727,578
匯率變動影響淨額		<b>(288,278)</b>	(8,485)
經營業務所得的現金		<b>21,957,238</b>	7,439,205
已收利息		<b>2,166,326</b>	845,734
已付中國企業所得稅		<b>(2,278,165)</b>	(3,623,767)
已付土地增值稅		<b>(1,746,209)</b>	(2,649,312)
經營活動所得的現金流淨額		<b>20,099,190</b>	2,011,860

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>投資活動產生的現金流</b>			
來自非上市投資的其他投資收入		207,017	130,135
購入物業、廠房及設備項目		(391,164)	(423,008)
出售物業、廠房及設備項目所得款項		32,818	6,362
出售無形資產所得款項		671	10
添置投資物業	17	(690,726)	(1,134,558)
新增預付土地租賃款項		–	(8,315)
新增無形資產	19	(18,743)	(24,522)
其他金融資產減少		915,129	4,986,240
出售子公司	42	(108,904)	(2,186,191)
收購子公司	41	208,546	(26,095)
已收一間合營公司的股息		820,000	–
於合營公司的投資		(3,881,786)	(4,894,897)
於聯營公司的投資		(1,593,775)	(2,758,784)
出售一間聯營公司的投資		530,153	–
向合營公司及聯營公司貸款增加		(7,911,294)	(8,343,348)
向非控制股東貸款(增加)/減少		(952,962)	1,336,097
向主要股東委託貸款增加		(1,435,928)	–
向第三方委託貸款減少		1,389,728	1,211,722
向第三方墊支投資		(440,591)	(6,672,675)
長期定期存款增加		(3,300,000)	–
受限制存款增加		(3,023,325)	(765,236)
結算衍生金融工具－淨投資的對沖		–	(21,592)
投資活動所用的現金流淨額		(19,645,136)	(19,588,655)

## 合併現金流量表

截至2019年12月31日止年度

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>籌資活動產生的現金流</b>			
發行新股，扣除發行費用		724,385	2,701,809
發行永久資本證券，扣除發行費用		2,809,980	4,047,516
購回股份		–	(88,011)
新增銀行貸款及其他借款		66,654,898	72,153,832
償還銀行貸款及其他借款		(61,481,355)	(54,591,241)
長期應付款項增加		70,000	–
已付利息		(6,397,572)	(4,733,335)
收到第三方投資		4,100,367	1,659,463
支付租賃款項本金		(78,394)	–
已付股息		(2,292,528)	(2,902,073)
已付非控制股東的股息		(966,350)	(776,675)
非控制股東貸款		560,102	1,605,025
償還非控制股東貸款		(7,726,819)	(1,266,892)
收購非控制權益		(4,048,514)	(3,880,411)
非控制股東的注資		6,393,668	6,300,203
行使股票期權的所得款項		89,794	10,087
已付永久資本證券分派		(1,002,256)	(803,081)
贖回永續證券		(2,000,000)	–
<b>籌資活動(所用)/產生的現金流淨額</b>		<b>(4,590,594)</b>	19,436,216
<b>現金和現金等價物(減少)/增加淨額</b>			
年初的現金和現金等價物		21,324,200	19,406,553
匯率變動影響淨額		7,042	58,226
<b>年末的現金和現金等價物</b>		<b>17,194,702</b>	21,324,200
<b>現金和現金等價物結餘分析</b>			
現金和銀行結存	28	17,056,997	21,175,637
於取得當日原到期日少於三個月的非抵押定期存款		109,105	105,336
於取得當日原到期日超過三個月且具有選擇權於要求時提取 類似活期存款的非抵押定期存款		28,600	43,227
財務狀況表呈列的現金和現金等價物	28	17,194,702	21,324,200

# 財務 報表附註

2019年12月31日

## 1. 公司及集團資料

中國金茂控股集團有限公司(前稱為方興地產(中國)有限公司)(「本公司」)為於2004年6月2日根據香港《公司條例》在香港註冊成立的有限公司。本公司的註冊辦事處位於香港灣仔港灣道1號會展廣場辦公大樓47樓4702-03室。本公司股份自2007年8月17日起在香港聯合交易所有限公司(「香港聯交所」)主板上市。

年內，本公司及其子公司(統稱「本集團」)參與下列主要活動：

- 城市運營及物業開發
- 商務租賃及零售商業運營
- 酒店營運
- 提供物業管理、設計及裝修服務

董事認為，本公司的直系控股公司為於香港註冊成立的中化香港(集團)有限公司，而本公司的最終控股公司為於中華人民共和國(「中國」)成立的中國中化集團有限公司。中國中化集團有限公司為受中國國有資產監督管理委員會監督的國有企業。

### 有關子公司的資料

本公司主要子公司的詳情如下：

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
上海國際航運服務中心開發有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 3,150,000,000元	50%	50%	物業開發
中化方興置業(北京)有限公司***	中國/中國大陸	635,000,000美元	100%	-	物業開發
重慶興乾置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 2,884,540,000元	-	73% <sup>o</sup>	物業開發
金茂置業(杭州)有限公司(「金茂杭州」)*	中國/中國大陸	人民幣 3,200,000,000元	-	100%	物業開發
南京興拓投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 2,400,000,000元	-	80%	土地開發

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
北京凱晨置業有限公司***	中國/中國大陸	102,400,000美元	50%	50%	物業投資
金茂(中國)酒店投資管理有限公司 (「金茂酒店」)^	開曼群島/香港	港幣2,000,000元	66.77%	-	投資控股
王府井飯店管理有限公司***	中國/中國大陸	73,345,000美元	-	66.77%	酒店經營
中國金茂(集團)有限公司***	中國/中國大陸	人民幣 2,635,000,000元	-	66.77%	酒店經營以及物 業投資
金茂(北京)置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 1,600,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(三亞)度假酒店有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 300,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(三亞)旅業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 500,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂深圳酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 700,000,000元	-	66.77%	酒店經營
金茂(麗江)酒店投資有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 100,000,000元	-	66.77%	酒店經營
長沙金茂梅溪湖國際廣場置業有限公司***	中國/中國大陸	600,000,000美元	-	100%	物業開發
金茂投資(長沙)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 3,750,000,000元	-	80%	土地開發
方興光耀有限公司	英屬處女群島/香港	1美元	100%	-	投資控股

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

公司名稱	註冊成立/ 註冊及經營地點	已發行普通股本/ 實繳股本面值	本公司應佔 權益百分比		主要業務
			直接	間接	
方興地產(蘇州)有限公司***	中國/中國大陸	395,000,000美元	-	100%	物業開發
廣州興拓置業有限公司*	中國/中國大陸	人民幣 260,000,000元	-	90%	物業開發
長沙金茂城市建設開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 2,962,500,000元	-	100%	土地開發
上海金茂經濟開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 30,000,000元	-	100%	物業開發
金茂資產管理有限合夥	開曼群島/香港	人民幣 11,811,608,710元	95%	5%	物業投資
蘇州安茂置業有限公司(「蘇州安茂」)**	中國/中國大陸	人民幣 4,500,000,000元	-	26.5% <sup>§</sup>	物業開發
寧波興茂地產開發有限公司***	中國/中國大陸	200,000,000美元	-	100%	物業開發
方興置業(上海)有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 7,000,000,000元	-	90%	物業開發
南京潤茂置業有限公司(「南京潤茂」)**	中國/中國大陸	人民幣 3,000,000,000元	-	27.5% <sup>#</sup>	物業開發
北京方興拓贏房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 10,000,000元	-	100%	物業開發
佛山市茂興房地產開發有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 820,000,000元	-	65%	物業開發
北京金豐置業有限公司**	中國/中國大陸	人民幣 11,112,000元	-	100%	物業開發

## 1. 公司及集團資料(續)

### 有關子公司的資料(續)

本公司主要子公司的詳情如下:(續)

- \* 根據中國法律註冊為中外合營企業。
- \*\* 根據中國法律註冊為有限責任公司。
- \*\*\* 根據中國法律註冊為外商獨資企業。
- ^ 金茂酒店與金茂酒店(「信託」)所發行的股份合訂單位已在香港聯合交易所有限公司主板上市，金茂酒店及其子公司統稱為金茂酒店集團。
- ⊗ 該實體為本公司非全資子公司的子公司，由於本公司對其擁有控制權，因此將之列作子公司。
- # 本集團有在股東會上行使57.5%的表決權，故此有權控制該實體經營管理活動。
- § 本集團有在股東會上行使52%的表決權，故此有權控制其經營管理活動。

董事認為，上表所列本公司的子公司乃主要影響本集團本年度業績或組成本集團淨資產的重要部分。董事認為載列其他子公司的詳情會令篇幅過於冗長。

## 2.1 編製基準

財務報表乃根據香港會計師公會(「香港會計師公會」)頒布的《香港財務報告準則》(「香港財務報告準則」)(包括所有《香港財務報告準則》、《香港會計準則》(「香港會計準則」)及詮釋)、香港公認會計原則及香港《公司條例》而編製。財務報表乃根據歷史成本慣例編製，但投資物業、衍生金融工具及其他金融資產則按公平值計量。財務報表以人民幣列值，且除另有指明外，所有價值均已調整至最接近的千位數。

## 2.1 編製基準(續)

### 合併基準

合併財務報表包括本公司及其子公司(統稱為「本集團」)截至2019年12月31日止年度的財務報表。子公司指本公司直接或間接控制的實體(包括結構性實體)。當本集團能透過其參與承擔或享有被投資方可變回報的風險或權利，並能夠向被投資方使用其權力影響回報金額(即現有權利可使本集團能於當時指揮被投資方的相關活動)，即代表本集團擁有被投資方的控制權。

當本公司直接或間接擁有少於被投資方大多數投票權或類似權利時，於評估本集團對該被投資方是否擁有權力時，本集團考慮所有相關事實及情況，包括：

- (a) 與該被投資方的其他投票權擁有人的合約安排；
- (b) 其他合約安排產生的權利；及
- (c) 本集團的投票權及潛在投票權。

子公司的財務報表乃按與本公司相同的報告期以貫徹一致的會計政策編製。子公司的業務自本集團取得控制權之日合併入賬，並一直綜合至控制權終止當日為止。

即使因此而導致非控制權益成為虧損結餘，溢利或虧損及其他全面收益各組成部分歸屬於本集團母公司擁有人及非控制權益股東。所有集團內公司間資產及負債、權益、收支以及與本集團成員公司之間交易相關的現金流均已於合併賬目時全數對銷。

倘事實及情況反映上文所述三項控制權因素其中一項或多項有變，則本集團會重新評估是否仍對被投資方有控制權。未喪失控制權的子公司擁有權改變列為權益交易。

倘本集團喪失子公司的控制權，則終止確認(i)該子公司的資產(包括商譽)及負債；(ii)任何非控制權益的賬面值；及(iii)已記錄於權益中的累計換算差額；以及確認(i)已收代價的公平值；(ii)任何保留投資的公平值；及(iii)於損益中所產生的任何溢利或虧損。本集團分估先前於其他全面收益確認的部分，按倘本集團直接出售相關資產或負債所要求的相同基準適當地重新分類至損益或保留利潤。

## 2.2 會計政策變動及披露

本集團於本年度的財務報表中初始採納以下新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第9號修訂本	具有負補償的提前還款特性
香港財務報告準則第16號	租賃
香港會計準則第19號修訂本	計劃修訂、縮減或結算
香港會計準則第28號修訂本	於聯營公司及合營公司的長期權益
香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋23號	所得稅處理的不確定性
香港財務報告準則2015至2017年週期的年度改進	香港財務報告準則第3號、香港財務報告準則第11號、香港會計準則第12號及香港會計準則第23號的修訂本

除香港財務報告準則第9號及香港會計準則第19號修訂本，以及香港財務報告準則2015至2017年週期的年度改進以外(其與編製本集團的財務報表不相關)，新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響所述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號取代香港會計準則第17號租賃、香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第4號釐定安排是否包括租賃、香港(常務詮釋委員會)－詮釋第15號經營租賃－激勵及香港(常務詮釋委員會)－詮釋第27號評估涉及租賃法律形式交易的內容。該準則載列確認、計量、呈列及披露租賃的原則，並要求承租人在單一資產負債表的模型中計算所有租賃以確認及計量使用權資產及租賃負債，惟若干確認豁免除外。香港財務報告準則第16號大致沿用香港會計準則第17號內出租人的會計處理方式。出租人繼續使用與香港會計準則第17號類似的原則將租賃分類為經營或融資租賃。就轉租安排而言，轉租的分類乃參考主租賃產生的使用權資產(而非參考相關資產)作出。香港財務報告準則第16號並未對本集團作為出租人的租賃產生重大影響。

本集團已使用經修訂追溯方法採納香港財務報告準則第16號，並於2019年1月1日首次應用。根據該方法，本集團已追溯應用該準則，並將首次採納的累計影響確認為對於2019年1月1日之保留利潤期初結餘的調整，且概不會重列2018年的比較資料，而繼續根據香港會計準則第17號及相關詮釋作出報告。

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

(a) (續)

### 租賃的新定義

在香港財務報告準則第16號下，倘一份合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。當客戶擁有使用該獲識別資產所帶來的大部分經濟利益的權利以及指示使用該獲識別資產的權利時，則控制權已轉移。本集團選擇使用過渡可行權宜僅讓該準則應用於先前於首次應用日期應用香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號獲識別為租賃的合約。香港會計準則第17號及香港(國際財務報告詮釋委員會)詮釋第4號下不獲識別為租賃的合約不獲重新評估。因此，香港財務報告準則第16號項下租賃的定義僅予應用於2019年1月1日或之後訂立或更改的合約。

### 作為承租人－先前分類為經營租賃的租賃

#### 採納香港財務報告準則第16號的影響性質

本集團主要擁有物業的租賃合約。作為承租人，本集團先前基於評估租賃是否將資產所有權之絕大部分報酬及風險轉讓予本集團而將租賃分類為融資租賃或經營租賃。根據香港財務報告準則第16號，本集團應用單一方法以確認及計量所有租賃的使用權資產及租賃負債，惟低價值資產(按逐項租賃基準選擇)租賃及租期為12個月或以下租賃(「短期租賃」)(按相關資產類別選擇)的兩項選擇性豁免除外。本集團並未就自2019年1月1日開始的租期按直線法於經營租賃下確認租金開支，而是確認使用權資產的折舊(及減值，如有)以及未償還租賃負債的應計利息(作為融資成本)。

#### 過渡的影響

於2019年1月1日的租賃負債乃根據餘下租賃付款現值確認，使用於2019年1月1日的增量借貸利率折現。使用權資產乃以租賃負債金額計量，並按2019年1月1日前在財務狀況表確認與租賃有關的任何預付或應計租賃付款金額調整。

所有該等資產於該日根據香港會計準則第36號評估是否存在任何減值。本集團已選擇於財務狀況表分開呈列使用權資產。

對於先前計入投資物業及按公平值計量的租賃土地及樓宇(持作以賺取租金收入及/或資本增值)，本集團於2019年1月1日繼續將其列為投資物業，仍應用香港會計準則第40號按公平值計量。

## 2.2 會計政策變動及披露 (續)

(a) (續)

### 作為承租人—先前分類為經營租賃的租賃 (續)

#### 過渡的影響 (續)

本集團於2019年1月1日應用香港財務報告準則第16號時採用以下選擇性可行權宜方法：

- 對租期自首次應用日期起計12個月內結束的租賃應用短期租賃豁免
- 對包含延長／終止租賃選擇權的合約使用事後方式釐定租期

#### 於2019年1月1日的財務影響

於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號產生的影響如下：

	增加／(減少) 人民幣千元
<b>資產</b>	
使用權資產增加	1,618,962
預付土地租賃款項減少	(1,458,246)
預付款項、其他應收款項及其他資產減少	(64,712)
遞延稅項資產增加	24,001
總資產增加	120,005
<b>負債</b>	
租賃負債增加	96,004
遞延稅項負債增加	24,001
總負債增加	120,005

於2019年1月1日的租賃負債與於2018年12月31日的經營租賃承擔的對賬如下：

	人民幣千元
於2018年12月31日的經營租賃承擔	101,073
於2019年1月1日的加權平均增量借款利率	4.75%
於2019年1月1日的貼現經營租賃承擔	98,391
減：與短期租賃及剩餘租期於2019年12月31日或之前終止的租賃有關的承擔	2,387
於2019年1月1日的租賃負債	96,004

## 2.2 會計政策變動及披露(續)

- (b) 香港會計準則第28號修訂本澄清，香港財務報告準則第9號的範圍豁免僅包括使用權益法入賬的於聯營公司或合營公司的權益，並不包括未使用權益法入賬而實質組成於聯營公司或合營公司淨投資一部分的長期權益。因此，將該等長期權益入賬時，實體應用香港財務報告準則第9號(包括香港財務報告準則第9號下的減值規定)而非香港會計準則第28號。只有在確認聯營公司或合營公司的虧損及於聯營公司或合營公司的淨投資減值的情況下，香港會計準則第28號方會應用於淨投資(包括長期權益)。本集團已於2019年1月1日採納該等修訂本時評估其於聯營公司及合營公司的長期權益的業務模型，結論為於聯營公司及合營公司的長期權益繼續根據香港財務報告準則第9號按攤餘成本計量。因此，該等修訂本並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。
- (c) 香港(國際財務報告詮釋委員會)－詮釋第23號於稅項處理涉及影響香港會計準則第12號應用的不確定性(一般指「不確定稅務狀況」)時，處理該情況下的所得稅(即期及遞延)會計處理。該詮釋並不適用於香港會計準則第12號範圍外的稅項或徵稅，亦無具體包括不確定稅項處理相關的權益及處罰相關規定。該詮釋具體處理以下事項：(i)實體是否考慮分開處理不確定稅項；(ii)實體對稅務機關的稅項處理檢查所作的假設；(iii)實體如何釐定應課稅溢利或稅項虧損、稅基、未動用稅項虧損、未動用稅收抵免及稅率；及(iv)實體如何考慮事實及情況變動。本集團已於採納該詮釋時考慮其是否有任何因集團內公司間銷售的轉移定價導致的不確定稅務狀況。基於本集團稅務合規及轉移定價研究，本集團認為稅務機關很可能接納其轉移定價政策。因此，該詮釋並無對本集團的財務狀況或表現造成任何影響。

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則

本集團並未於財務報表中採用以下已頒佈但未生效的新訂及經修訂香港財務報告準則。

香港財務報告準則第3號修訂本	業務的定義 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本	利率基準改革 <sup>1</sup>
香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本	投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資 <sup>3</sup>
香港財務報告準則第17號	保險合約 <sup>2</sup>
香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本	重大性的定義 <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>2</sup> 於2021年1月1日或之後開始的年度期間生效

<sup>3</sup> 並無釐定強制生效日期，惟可供採納

## 2.3 已頒佈但未生效的香港財務報告準則(續)

預期將適用於本集團的該等香港財務報告準則的進一步資料如下。

香港財務報告準則第3號修訂本釐清業務的定義及提供額外指引。該等修訂釐清被視為業務的一整套活動及資產必須包括最少一項投入及一項重要過程，而兩者必須對形成產出的能力有重大貢獻。一項業務的存在，可以不包括所有構成產出所需的投入及流程。該等修訂移除了就市場參與者是否有能力收購有關業務及持續產出的評估。反之，焦點乃所取得的投入及重要過程共同對形成產出的能力是否有重大貢獻。該等修訂亦收窄了產出的定義，聚焦向客戶提供的貨物或服務、投資收入或其他日常活動的收入。再者，該等修訂提供了指引，以評估所取得流程的性質是否重大及引入一項可供選擇的公平值集中測試，以批准進行一項所取得的一套活動及資產是否屬於業務的簡化評估。本集團預期將自2020年1月1日起按未來適用法採納該等修訂。由於該等修訂適用於首次應用日期或之後發生的交易或其他事件，故本集團於過渡日期將不受該等修訂本的影響。

香港財務報告準則第9號、香港會計準則第39號及香港財務報告準則第7號修訂本針對銀行同業拆息改革對財務申報的影響。該等修訂本提供可在替換現有利率基準前的不確定期間內繼續進行對沖會計處理的暫時性補救措施。此外，該等修訂本規定公司需向投資者提供有關直接受該等不確定因素影響的對沖關係的額外資料。該等修訂本於2020年1月1日或之後開始的年度期間生效。提前應用獲允許。該等修訂預期並不會對本集團的財務報表有任何顯著影響。

香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本針對香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)之間有關投資者與其聯營公司或合營公司之間資產出售或注資兩者規定之不一致情況。該等修訂規定，當投資者與其聯營公司或合營公司之間的資產出售或注資構成一項業務時，須確認全數收益或虧損。當交易涉及不構成一項業務之資產時，由該交易產生之收益或虧損於該投資者之損益內確認，惟僅以不相關投資者於該聯營公司或合營公司之權益為限。該等修訂將以未來適用法應用。香港會計師公會已於2016年1月廢除香港財務報告準則第10號及香港會計準則第28號(2011年)修訂本的以往強制生效日期，而新的強制生效日期將於對聯營公司及合營公司的會計處理完成更廣泛的檢討後釐定。然而，該等修訂可於現時採納。

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號修訂本提供重大性的新定義。該新定義指明，重大資料為當遺漏、錯誤陳述或隱藏有關資料導致影響使用一般目的財務報表的主要用戶基於該等財務報表所作決定的合理預期。該等修訂釐清重大性將取決於資料的性質或重要性。倘錯誤陳述資料導致影響主要用戶所作決定的合理預期，則該錯誤陳述資料屬於重大。本集團預期將自2020年1月1日起按未來適用法採納該等修訂。該等修訂並不預期會對本集團的財務報表有任何顯著影響。

## 2.4 主要會計政策概要

### 於聯營公司及合營公司的投資

聯營公司是指本集團擁有一般不少於20%股份投票權的長期權益且本集團對其可行使重大影響力的實體。重大影響力為參與被投資方的財務及營運政策決定的權力，惟並非控制或共同控制該等政策。

合營公司指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此對合營公司的資產淨值擁有權利。共同控制指按照合約協定對一項安排所共有的控制，共同控制僅在有關活動要求享有控制權的訂約方作出一致同意的決定時存在。

本集團於聯營公司及合營公司的投資乃按權益會計法計算的本集團應佔資產淨值減任何減值虧損於合併財務狀況表內列示。倘若會計政策存在任何不一致之處，則會作出相應調整。

本集團應佔聯營公司及合營公司的收購後業績及其他全面收益已分別列入合併損益表及合併全面收益表。此外，當直接於聯營公司或合營公司權益確認變動時，本集團視乎情況將其應佔任何變動於合併權益變動表確認。本集團與其聯營公司或合營公司之間的交易所產生的未變現損益，乃以本集團於聯營公司或合營公司的投資為限予以對銷，惟倘未變現虧損有跡象顯示已轉讓資產出現減值則除外。收購聯營公司或合營公司而產生的商譽列作本集團於聯營公司或合營公司的投資一部分。

倘於聯營公司的投資變為於合營公司的投資（反之亦然），則不會重新計量保留權益。反之，該投資繼續根據權益法入賬。在所有其他情況下，倘本集團不再對聯營公司或合營公司有重大影響力或不再對合營公司有共同控制權，本集團將按其公平值計量並確認任何保留投資。聯營公司或合營公司於喪失重大影響力或共同控制權時的賬面值與保留投資及出售所得款項的公平值之間的差額，於損益中確認。

當於一家聯營公司或合營公司的投資被分類為持作出售，則根據香港財務報告準則第5號持作出售的非流動資產及已終止經營業務入賬。

### 於合作經營的權益

合作經營指一種合營安排，對安排擁有共同控制權的訂約方據此擁有與安排相關的資產及承擔與安排相關的負債責任。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 於合作經營的權益(續)

本集團就於合作經營的權益確認：

- 其資產(包括其對任何共同持有資產應佔的部分)；
- 其負債(包括其對任何共同產生負債應佔的部分)；
- 其對因出售合作經營產出的任何應佔收益；
- 其對以合作經營出售產出的任何應佔收益；及
- 其開支(包括其對任何共同產生開支應佔的部分)。

與本集團於合作經營的權益相關的資產、負債及收支乃按照適用於某資產、負債及收支的香港財務報告準則入賬。

### 業務合併及商譽

業務合併採用收購法入賬。所轉讓的代價按收購日期的公平值計量，而公平值乃指本集團所轉讓資產的收購日期公平值、本集團對被收購公司前擁有人所承擔的負債及本集團所發行的股權以換取被收購公司控制權的總和。就每宗業務合併而言，本集團選擇是否對現為所有權權益及在清盤時賦予擁有人按比例分佔被收購公司的淨資產的持有人涉及於被收購公司的非控制權益，按公平值或按比例分佔被收購公司可識別淨資產的部分計量。所有其他部分非控制權益按公平值計量。收購相關成本於產生時支銷。

當本集團收購業務時，其根據合約條款、經濟情況及於收購日期的相關條件評估金融資產及所承擔的負債以作出適當的分類及指定。這包括被收購公司區分主合約的嵌入式衍生工具。

倘業務合併分階段完成，以往持有的股權按收購日期的公平值重新計量，因而產生的任何損益於損益中確認。

收購方將轉讓的任何或然代價按收購日期的公平值確認。分類為資產或負債的或然代價，按公平值計量，而其公平值變動於損益確認。分類為權益的或然代價不予重新計量，而後續結算於權益內入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 業務合併及商譽(續)

商譽初步按成本計量，而成本乃指所轉讓代價、就非控制權益確認的金額及本集團以往持有被收購公司的股權的任何公平值的總和超出所購入可識別資產淨值及所承擔負債淨額的差額。倘此代價與其他項目的總和低於所收購淨資產的公平值，則經重新評估後的差額於損益確認為購買折扣收益。

於初步確認後，商譽按成本減任何累計減值虧損計量。商譽每年或倘發生事件或事況變化顯示賬面值可能減值時更頻密地測試減值。本集團於12月31日進行其年度商譽減值測試。為進行減值測試，於業務合併中購入的商譽自收購日期起分配至本集團預期從合併的協同效益中獲益的各項現金產生單位或現金產生單位組別，而不論本集團其他資產或負債是否撥入該等單位或單位組別。

減值乃藉評估與商譽有關的現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額而釐定。倘現金產生單位(現金產生單位組別)的可收回金額少於賬面值，則確認減值虧損。就商譽確認的減值虧損於下一期間不作撥回。

倘商譽分配至現金產生單位(或現金產生單位組別)一部分及該出售單位中的業務一部分，則於釐定出售收益或虧損時，與該已出售業務相關的商譽計入該業務的賬面值。在此情況下出售的商譽根據所出售相關價值及所保留現金產生單位的部分計量。

### 公平值計量

本集團於各報告期末按公平值計量其投資物業、衍生金融工具及若干財務資產。公平值乃在市場參與者於計量日期進行的有序交易中出售資產所收取或轉移負債所支付的價格。公平值計量乃基於假設出售資產或轉移負債的交易於資產或負債的主要市場或於未有主要市場的情況下，則於資產或負債的最有利市場進行。主要或最有利市場須位於本集團能到達的地方。資產或負債的公平值乃基於市場參與者為資產或負債定價所用的假設計量(假設市場參與者依照彼等的最佳經濟利益行事)。

非金融資產的公平值計量考慮到市場參與者可從使用該資產得到的最高及最佳效用，或將該資產售予另一可從使用該資產得到最高及最佳效用的市場參與者所產生的經濟效益。

本集團使用適用於不同情況的估值方法，而其有足夠資料計量公平值，以盡量利用相關可觀察輸入數據及盡量減少使用不可觀察輸入數據。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 公平值計量(續)

公平值於財務報表計量或披露的所有資產及負債基於對公平值計量整體屬重要的最低輸入數據水平按如下所述在公平值架構中分類：

- 第一級－ 根據已識別資產或負債於活躍市場中所報未調整價格
- 第二級－ 根據對公平值計量有重大影響、可直接或間接觀察的最低輸入數據的估值方法
- 第三級－ 根據對公平值計量有重大影響、不可觀察的最低輸入數據的估值方法

對於在財務報表以持續基準確認的資產及負債，本集團於各報告期末根據對於公平值計量整體有重大影響的最低輸入數據通過重估分類以確定架構各級之間是否出現轉移。

### 非金融資產減值

如有跡象顯示存在減值，或如需就資產進行年度減值檢測(存貨、發展中物業、發展中土地、持作出售物業、遞延稅項資產、金融資產及投資物業除外)，便會估計資產的可收回金額。資產的可收回金額為資產或現金產生單位的使用價值或公平值(以較高者為準)減銷售成本，並就個別資產而釐定，除非有關資產並不產生現金流入，且在頗大程度上獨立於其他資產或資產組別，則會就該資產所屬現金產生單位釐定可收回金額。

減值虧損僅於資產賬面值超過其可收回金額時予以確認。於評估使用價值時，估計未來現金流按可反映現時市場對貨幣時間價值及資產特定風險的評估的稅前折現率折現至其現值。減值虧損於其產生的期間自損益表扣除，惟資產按重估金額列賬除外，在該情況下，減值虧損根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

於每個報告期結束時，會評估是否有跡象顯示先前確認的減值虧損不再存在或可能已減少。如有任何上述跡象，便會估計可收回金額。先前就資產(商譽除外)確認的減值虧損，僅於用以釐定該資產的可收回金額的估計有變時予以撥回，但撥回金額不得高於假設過往年度並無就該資產確認減值虧損而應有的賬面值(扣除任何折舊／攤銷)。撥回的減值虧損於其產生期間計入損益表，除非資產按重估金額列賬，在該情況下，減值虧損撥回根據對該重估資產的有關會計政策入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 關聯方

在下列情況下，有關方將被視為本集團的關聯方：

(a) 有關方為下述人士或下述人士關係親切的家庭成員

- (i) 對本集團有控制權或共同控制權；
- (ii) 對本集團有重大影響力；或
- (iii) 為本集團或其母公司的重要管理層成員；

或

(b) 如該實體滿足以下任何一項條件，則視為關聯方：

- (i) 該實體與本集團屬於同一集團的成員；
- (ii) 該實體為另一實體的聯營公司或合營公司(或為另一實體的母公司、子公司或同系子公司)；
- (iii) 該實體與本集團屬於同一第三方的合營公司；
- (iv) 一方為第三方的合營公司，另一方為該第三方的聯營公司；
- (v) 該實體為就本集團僱員或任何為本集團關聯方的實體而設立的退休後福利計劃；
- (vi) 該實體受上述(a)中人士所控制或共同控制；
- (vii) 該實體為受上文(a)(i)項中提述的任何人士有重大影響力的實體或為該實體(或該實體的母公司)的重要管理層成員；及
- (viii) 該實體、或一間集團之任何成員公司(為集團之一部分)向本集團或本集團之母公司提供主要管理人員服務。

### 物業、廠房及設備與折舊

物業、廠房及設備(在建工程除外)按成本減累計折舊及任何減值虧損後列賬。倘物業、廠房及設備項目分類為持作出售或當其為分類為持作出售的集合出售項目一部分時，其不予折舊並根據香港財務報告準則第5號入賬(正如進一步於會計政策內「持作出售的非流動資產及出售組別」所闡釋)。物業、廠房及設備項目成本包括其購買價及使資產處於擬定用途的運作狀況及地點而產生的任何直接成本。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 物業、廠房及設備與折舊(續)

物業、廠房及設備項目投入運作後產生的支出(例如維修及保養)，一般於其產生期間自損益表扣除。如符合確認條件，則大檢開支資本化計入資產的賬面值作為重置項目。如物業、廠房及設備的主要部分須分階段重置，則本集團將該等部分確認為個別資產，並訂出具體的可使用年期及計提折舊。

折舊以直線法計算，按每項物業、廠房及設備項目的估計使用年期撇銷其成本至其剩餘價值。就此而言，所使用的主要年率如下：

酒店物業	1.7%—9.5%
租賃物業裝修	18%—20%
樓宇	2%—5%
傢具、裝置及寫字樓設備	3.8%—33.3%
汽車	8.3%—20%

如物業、廠房及設備項目的部分有不同的使用年期，該項目的成本須在各部分之間合理分攤，而各部分須單獨計算折舊。至少於各財政年結日會檢討剩餘價值、可使用年期及折舊方法，並在適當情況下作出調整。

物業、廠房及設備項目(包括最初確認的任何主要部分)於出售時或於預期使用或出售不會產生未來經濟利益時終止確認。於終止確認資產的年度在損益表確認的任何出售或報廢收益或虧損，為有關資產的銷售所得款項淨額與賬面值的差額。

在建工程指興建中的樓宇或安裝中或測試中的設備，按成本減任何減值虧損入賬且不予折舊。成本包括施工期間的直接建設/設備成本及就相關借入資金撥充資本的借款成本。在建工程於竣工及可供使用時重新分類為適當類別的物業、廠房及設備。

### 投資物業

投資物業指為賺取租金收入及/或資本增值目的而持有的土地及樓宇權益(包括符合投資物業定義的持作使用權資產的租賃物業(2018年：經營租約下的租賃物業))，但不包括用作生產或供應貨品或提供服務或行政管理用途；或用作於日常業務過程中出售的土地及樓宇權益。這些物業初始按成本(包括交易成本)計量。初始確認後，投資物業按反映報告期末市場狀況的公平值列賬。

投資物業公平值變動產生的損益，會於產生年度在損益表入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資物業(續)

報廢或出售投資物業產生的損益，會於報廢或出售的年度在損益表確認。

就投資物業轉撥至業主自用物業或存貨而言，物業日後視作會計處理的成本為用途變更當日的公平值。若本集團佔用作業主自用的物業轉撥為投資物業，於用途變更當日，本集團會就自用物業根據「物業、廠房及設備與折舊」所述政策將有關物業入賬，及／或就持作使用權資產物業根據「使用權資產」所述政策將有關物業入賬，而物業賬面值與公平值的差額計作重估，重估盈餘會計入資產重估儲備，而重估虧絀自損益表中扣除。就由存貨轉撥至投資物業而言，物業於該日的公平值與其先前賬面值的差額於損益表中確認。

### 持作出售的非流動資產及出售組別

倘其賬面值將主要透過出售交易而非透過持續使用而收回，則非流動資產及出售組別分類為持作出售。在該情況下，資產或出售組別必須為可於現況下即時出售，且僅受出售該等資產或該等出售組別的一般慣常條款規限，以及出售可能性極高。無論本集團是否於出售後保留於其前子公司的非控制權益，分類為出售組別的子公司的全部資產及負債重新分類為持作出售。

分類為持作出售的非流動資產及出售組別(投資物業及金融資產除外)以其賬面值與公平值減出售成本的較低者計量。分類為持作出售的物業、廠房及設備以及無形資產不予折舊或攤銷。

### 無形資產(商譽除外)

獨立購入的無形資產於初始確認時按成本計量。於業務合併中購入的無形資產成本為收購日期的公平值。無形資產的可使用年期評估為有限或無限。年期有限的無形資產其後於可使用經濟期內攤銷，並評估是否有跡象顯示無形資產可能出現減值。可使用年期有限的無形資產的攤銷年期及攤銷方法至少於各財政年結日檢討一次。

無固定可使用年期的無形資產個別地或按現金產生單位每年進行減值測試。該等無形資產不予攤銷。無固定年期的無形資產的可使用年期每年檢討，以釐定無固定年期的評估是否仍具支持性。否則，可使用年期由無固定轉為固定的評估變動於往後入賬。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 無形資產(商譽除外)(續)

#### 電腦軟件

購入的電腦軟件乃以成本法減任何減值虧損後入賬，並按5年至10年估計可使用年期以直線法攤銷。

### 租賃(自2019年1月1日起適用)

本集團於合約開始時評估合約是否為一項租賃或包含一項租賃。倘合約在一段時間內轉移使用一項獲識別資產的控制權以換取代價，則該合約為一項租賃或包含一項租賃。

#### 本集團作為承租人

本集團對所有租賃(短期租賃及低價值資產租賃除外)採取單一確認及計量方法。本集團就租賃付款確認租賃負債，就使用相關資產的權利確認使用權資產。當訂立或重新評估包含租賃部分及非租賃部分的合約時，本集團採納的可行權宜辦法不分開非租賃部分，並將租賃部分及相關非租賃部分(如物業租賃的物業管理服務)作為單一租賃部分作會計處理。

#### (a) 使用權資產

使用權資產於租賃開始日期(即相關資產可供使用的日期)獲確認。使用權資產按成本減任何累計折舊及任何減值虧損計量，並就租賃負債的任何重新計量作出調整。使用權資產的成本包括已確認租賃負債金額、已產生初始直接成本，以及於開始日期或之前作出的租賃付款減任何已收取租賃優惠。在適用情況下，使用權資產的成本亦包括用於拆除及移除相關資產或復原相關資產或其所在場地的成本估計。使用權資產按其租期和以下估計可使用年期中的較短者以直線法計提折舊：

租賃土地	30至70年
寫字樓物業及員工宿舍	2至5年

倘於租期結束時租賃資產的擁有權轉移至本集團或成本反映購買選擇權的行使，折舊則使用有關資產的估計可使用年期計算。

當使用權資產與作為持作出售物業持有的租賃土地的權益相關時，其後根據本集團的「持作出售物業」政策按成本與可變現淨值的較低者計量。當使用權資產符合投資物業的定義時，則計入投資物業中。相應的使用權資產首次按成本計量，其後根據本集團的「投資物業」政策按公平值計量。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (自2019年1月1日起適用) (續)

#### 本集團作為承租人 (續)

##### (b) 租賃負債

於租賃開始日期按租期內將作出的租賃付款現值確認租賃負債。租賃付款包括定額付款 (含實質定額付款) 減任何應收租賃優惠、取決於指數或利率的可變租賃付款以及預期根據剩餘價值擔保支付的金額。租賃付款亦包括本集團合理確定將行使的購買選擇權的行使價及在租期反映本集團行使終止租賃選擇權時，有關終止租賃的罰款。不取決於指數或利率的可變租賃付款在出現觸發付款的事件或條件的期間內確認為開支。

計算租賃付款的現值時，由於租賃內含利率無法即時確定，故本集團應用租賃開始日期的增量借款利率計算。於開始日期後，租賃負債金額的增加反映了利息的增長，其減少則反映所作出的租賃付款。此外，倘存在修改、租期變動、租賃付款變動 (如由指數或利率變動引起的未來租賃付款變動) 或購買相關資產的選擇權的評估變動，則重新計量租賃負債的賬面值。

##### (c) 短期租賃及低價值資產租賃

本集團對其物業、機器及設備的短期租賃 (即該等自開始日期起計租期為12個月或以下且不包含購買選擇權的租賃) 應用短期租賃確認豁免。當本集團就低價值資產訂立租賃時，本集團按逐項租賃基準決定是否將租賃資本化。短期租賃及低價值資產租賃的租賃付款於租期內按直線法確認為開支。

#### 本集團作為出租人

倘本集團為出租人，其於租賃開始時 (或倘存在租賃修改時) 將其各項租賃分類為經營租賃或融資租賃。

本集團並未轉讓資產所有權所附帶的絕大部分風險及報酬的租賃，歸類為經營租賃。倘合約包括租賃及非租賃部分，本集團按相對獨立的售價基準將合約代價分配至各部分。租金收入於租期內按直線法列賬並因其經營性質計入損益表的收入。於磋商及安排經營租賃時產生的初始直接成本計入租賃資產的賬面值，並於租期內按與租金收入相同的基準確認。或然租金於所賺取的期間內確認為收入。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 租賃 (自2019年1月1日起適用) (續)

#### 本集團作為出租人 (續)

已將相關資產所有權附帶的絕大部分風險及報酬轉移予承租人的租賃，歸類為融資租賃。於開始日期，租賃資產的成本乃按租賃付款及相關付款(包括初始直接成本)的現值予以資本化，並以同等於該租賃的淨投資金額呈列為應收款項。該等租賃的融資成本計入損益表，以便於租期內確認固定的定期費用。

倘本集團為中間出租人，轉租乃參考主租賃產生的使用權資產分類為融資租賃或經營租賃。倘主租賃為本集團應用資產負債表內確認豁免的短期租賃，則本集團將轉租分類為經營租賃。

#### 租賃 (於2019年1月1日前適用)

凡資產擁有權的絕大部分報酬及風險仍歸出租人所有，則有關租賃列為經營租賃。倘本集團為出租人，則本集團根據經營租賃出租的資產計入非流動資產，而經營租賃下的應收租金則以直線法於租期內計入損益表。倘本集團為承租人，則經營租賃下的應付租金(扣除任何出租人提供的優惠)以直線法於租期內在損益表扣除。

經營租賃下的預付土地租賃款項初始按成本列賬，其後則以直線法於租期內確認。

#### 發展中土地

發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括徵地補償、項目成本、其他初始基建成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關發展中土地直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內開發完畢的發展中土地歸入流動資產項下。可變現淨值考慮到本集團分佔政府機關出售發展中土地所賺取的收益，並扣減開發完成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本。

#### 發展中物業

發展中物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬，包括建築成本、借貸成本、專業費用及於發展期內有關物業直接產生的其他成本。

已預售或擬出售及預期於報告期末起計一年內落成的發展中物業歸入流動資產項下。落成後，該等物業會轉撥至持作出售物業。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 持作出售物業

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。

持作出售物業成本按未售物業應佔土地和樓宇成本總額的分攤比例釐定。

可變現淨值乃參考於日常業務過程中已售物業的銷售所得款項減適用的可變銷售開支，或根據管理層基於當時市場狀況按個別物業基準而作出的估計釐定。

### 投資及其他金融資產

#### 初始確認及計量

金融資產於初始確認時分類，其後按攤銷成本計量、按公平值計入其他全面收益及按公平值計入損益。

初始確認時的金融資產分類取決於金融資產的合約現金流特徵及本集團管理其業務的模式。除了並不包含顯著的融資組成部分或本集團已應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款外，金融資產初始按其公平值另加收購金融資產應佔交易成本確認，惟按公平值計入損益的金融資產除外。並不包含顯著融資組成部分或本集團已應用權宜的應收貿易賬款，乃根據香港財務報告準則第15號下釐定的交易價格計量，而此乃根據下文「收入確認」載列的該等政策。

為使金融資產按攤銷成本或按公平值計入其他全面收益進行分類及計量，需就未償還本金產生純粹支付本金及利息現金流。現金流並非純粹支付本金及利息的金融資產，不論其業務模式，均按公平值計入損益分類及計量。

本集團管理金融資產的業務模式指其如何管理其金融資產以產生現金流。業務模式確定現金流是否將來自收集合約現金流、出售金融資產，或兩者兼有。按攤銷成本分類及計量的金融資產乃以旨在收取合約現金流量而持有金融資產的業務模式中持有，而按公平值計入其他全面收益分類及計量的金融資產則以旨在收取合約現金流量及銷售而持有金融資產的業務模式中持有。並非以前述業務模式持有的金融資產按公平值計入損益分類及計量。

循正常途徑買入及出售的金融資產於交易日(即本集團承諾購買或出售資產之日)確認。循正常途徑買入或出售，乃指須於法規或市場慣例一般設定的期間內交付資產的金融資產買入或出售。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 投資及其他金融資產(續)

#### 後續計量

金融資產的後續計量如下所述取決於其類別：

#### 按攤銷成本列賬的金融資產(債務工具)

按攤銷成本列賬的金融資產其後使用實際利率法計量，並可能受減值影響。當資產終止確認、修訂或減值時，收益及虧損於損益表中確認。

#### 按公平值計入損益的金融資產

按公平值計入損益的金融資產按公平值於財務狀況表中列賬，公平值變動淨額於損益表中確認。

該類別包括本集團並無不可撤回地選擇按公平值計入其他全面收益進行分類的衍生工具及股本投資。分類為按公平值計入損益金融資產的股本投資股息在支付權確立，該股息相關的經濟利益將可能流入本集團及該股息的金額能可靠地計量時亦於損益表中確認為其他收入。

當嵌入混合合約(包含金融負債或非金融主體)的衍生工具具備與主體不緊密相關的經濟特徵及風險；擁有與嵌入式衍生工具相同條款的單獨工具符合衍生工具的定義；且混合合約並非按公平值計入損益，則該衍生工具與主體分開並作為單獨衍生工具列賬。嵌入式衍生工具按公平值計量，公平值變動於損益表內確認。僅當合約條款出現變動，大幅改變其他情況下所需現金流時；或當原分類至按公平值計入損益的金融資產獲重新分類時，方作重新評估。

嵌入混合合約(包含金融資產主體)的衍生工具不得分開列賬。該金融資產主體連同嵌入式衍生工具須作為一個整體分類為按公平值計入損益的金融資產。

#### 終止確認金融資產

金融資產(或，如適用，一項金融資產的一部分或一組同類金融資產的一部分)主要在下列情況下將予終止確認(即從本集團的合併財務狀況表中剔除)：

- 自資產收取現金流的權利已屆滿；或
- 本集團已轉讓其自資產收取現金流的權利，或已根據一項「過手」安排承擔責任，在無重大延誤的情況下，將所收取的現金金額全數付予第三方；及(a)本集團已轉讓資產的絕大部分風險及回報；或(b)本集團並無轉讓或保留資產的絕大部分風險及回報，但已轉讓資產的控制權。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 終止確認金融資產(續)

當本集團已轉讓其自一項資產收取現金流的權利或已訂立一項過手安排，本集團評估其是否保留資產所有權的風險及報酬及保留程度。當本集團並無轉讓或保留該資產的絕大部分風險及回報，亦無轉讓該資產的控制權，則本集團繼續以本集團繼續參與的程度將轉讓資產確認入賬。於該情況下，本集團亦確認一項關聯負債。轉讓資產及關聯負債乃以反映本集團保留權利及責任的基準計量。

持續參與指本集團就已轉讓資產作出的保證，已轉讓資產乃以該項資產的原賬面值與本集團或須償還的代價數額上限兩者之較低者計算。

### 金融資產減值

本集團確認對並非按公平值計入損益的所有債務工具預期信貸虧損(「預期信貸虧損」)的撥備。預期信貸虧損乃基於根據合約到期的合約現金流與本集團預期收取的所有現金流之間的差額而釐定，並以原實際利率的近似值折現。預期現金流將包括來自出售所持抵押品或組成合約條款的其他信貸提升措施的現金流。

#### 一般方法

預期信貸虧損分兩個階段確認。就自初始確認起未有顯著增加的信貸風險而言，預期信貸虧損提供予未來12個月內可能發生違約事件而導致的信貸虧損(12個月預期信貸虧損)。就自初始確認起已顯著增加的信貸風險而言，不論何時發生違約，於風險餘下存續期間內的預期信貸虧損均須計提虧損撥備(整個存續期間預期信貸虧損)。

於各報告日期，本集團評估一項金融工具的信貸風險自初始確認起是否顯著增加。當作出評估時，本集團比較於該報告日期該項金融工具發生違約的風險，以及於初始確認日期該項金融工具發生違約的風險，並考慮毋須花費不必要成本或精力即可獲得的合理及支持性資料，包括歷史性及前瞻性資料。

本集團認為，當合約付款逾期180日時，金融資產即屬違約。然而，在若干情況下，當內部或外部資料顯示在計及本集團持有的任何信貸提升措施前，本集團不大可能悉數收到未償還合約金額，則本集團亦可認為金融資產違約。倘沒有合理期望收回收約現金流，金融資產即予以撇銷。

按公平值計入其他全面收益的債務投資及按攤銷成本列賬的金融資產在一般方法下受減值所規限，計量彼等的預期信貸虧損時採用以下階段作分類，惟應收貿易賬款及合約資產除外，其應用下文詳述的簡化方法。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融資產減值(續)

#### 一般方法(續)

- 第一階段 — 自初始確認起信貸風險並無顯著增加及虧損撥備以12個月預期信貸虧損的同等金額計量的金融工具
- 第二階段 — 自初始確認起信貸風險已顯著增加的金融工具，惟並非信貸減值金融資產及其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量
- 第三階段 — 於報告日期為信貸減值的金融資產(惟購入或源生時並非信貸減值)，其虧損撥備以整個存續期間預期信貸虧損的同等金額計量

#### 簡化方法

就不包含顯著的融資組成部分或本集團應用權宜不就顯著融資組成部分的影響作出調整的應收貿易賬款及合約資產，本集團應用簡化方法計算預期信貸虧損。在簡化方法下，本集團並不追蹤信貸風險的變動，反之於各報告日期根據整個存續期間預期信貸虧損確認虧損撥備。本集團建立了基於其過往信貸虧損經驗計算的壞賬矩陣，並根據對特定借款人及經濟環境的前瞻性因素作出調整。

就包含顯著的融資組成部分、租賃應收款項的應收貿易賬款及合約資產，本集團就其會計政策選擇採納簡化方法計算預期信貸虧損，政策如上所述。

### 金融負債

#### 初始確認及計量

於初始確認時，金融負債劃分為按公平值計入損益的金融負債、貸款及借貸、應付款項，或指定為有效對沖中對沖工具的衍生工具(如適用)。

所有金融負債初始按公平值確認，而如屬貸款及借貸及應付款項，則扣除直接應佔交易成本。

本集團的金融負債包括應付貿易賬款及票據、其他應付款項、應付關聯方款項、計息銀行貸款及其他借款、租賃負債、長期應付款項以及衍生金融工具。

#### 後續計量

金融負債的後續計量視乎其分類如下：

按公平值計入損益的金融負債包括持作買賣的金融負債及於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 金融負債(續)

#### 後續計量(續)

倘金融負債乃為於短期內購回而產生，則歸類為持作買賣用途。此類別亦包括本集團所訂立並未指定為對沖關係(定義見香港財務報告準則第9號)中的對沖工具的衍生金融工具。已分開的嵌入式衍生工具亦分類為持作買賣用途，惟指定為實際對沖工具者除外。持作買賣的負債的損益於損益表中確認。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

於初始確認時指定按公平值計入損益的金融負債於確認的初始日期作出指定，及僅當符合香港財務報告準則第9號的準則。指定按公平值計入損益負債的收益或虧損於損益表中確認，惟本集團本身的信貸風險所產生的收益或虧損除外，其於其他全面收益中呈列及並無後續重新分類至損益表。於損益表中確認的公平淨值收益或虧損不包括就該等金融負債收取的任何利息。

#### 按攤銷成本列賬的金融負債(貸款及借貸)

於初始確認後，計息貸款及借貸和租賃負債隨後以實際利率法按攤銷成本計量，除非折現影響為微不足道，在該情況下則按成本列賬。當負債終止確認或按實際利率法進行攤銷程序時，其損益在損益表內確認。

攤銷成本於計及收購事項任何折讓或溢價及屬實際利率不可或缺一部分的費用或成本後計算。實際利率攤銷計入損益表的融資成本內。

#### 終止確認金融負債

當負債項下責任已解除、取消或期滿，即會終止確認金融負債。

如一項現有金融負債被來自同一貸款方且大部分條款不同的另一項金融負債所取代，或現有負債的條款被大幅修改，則該項置換或修改視作終止確認原有負債及確認新負債處理，而兩者的賬面值差額於損益表確認。

#### 抵銷金融工具

金融資產及金融負債當有現可執行的法律權利以抵銷已確認金額及有意按淨額基準結付或同時變現資產及結付負債時抵銷，並於財務狀況表內呈報淨額。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 衍生金融工具及對沖會計

#### 初始確認及後續計量

本集團使用衍生金融工具(如遠期貨幣合約及利率掉期)來分別對沖其外匯風險及利率風險。該等衍生金融工具初始按訂立衍生合約之日的公平值確認，其後按公平值重新計量。當公平值為正數，衍生工具以資產列賬；當公平值為負數，則以負債列賬。

衍生工具公平值變動所產生的任何收益或虧損，直接列入損益表，惟現金流對沖的有效部分則在其他全面收益內確認，並於其後當對沖項目影響損益時重新分類至損益。

就對沖會計而言，對沖分類為：

- 對沖已確認的資產、負債或未確認堅定承諾的公平值的變動風險時，作公平值對沖處理；或
- 用於對沖現金流的可變動風險，該風險來自與已確認資產或負債有關的特定風險或來自極有可能的預期交易，或未確認堅定承諾的外匯風險時，作現金流對沖處理；或
- 對沖對海外業務的投資淨額。

在設立對沖關係時，本集團正式指定並記錄本集團欲應用對沖會計的對沖關係、風險管理目標及進行對沖的策略。

文件記錄包括辨別對沖工具、被對沖項目、被對沖風險的性質及本集團將如何評估對沖關係是否達到有關對沖有效性的要求(包括分析對沖無效性的來源及如何釐定對沖比率)。倘符合下列全部有效性要求，對沖關係即符合對沖會計的標準：

- 被對沖項目與對沖工具之間存在「經濟關係」。
- 信貸風險影響並無「主導因該經濟關係而引致的價值變動」。
- 對沖關係的對沖比率與本集團實際對沖的被對沖項目數量及本集團實際用作對沖該數量的被對沖項目的對沖工具數量而引致者相同。

符合全部對沖會計的合資格標準的對沖按下文所述入賬：

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 衍生金融工具及對沖會計(續)

#### 現金流對沖

對沖工具的收益或虧損的有效部分直接於其他全面收益確認作現金流對沖儲備，而任何無效部分則即時於損益表內確認。現金流對沖儲備調整至以下兩者中較低者：對沖工具的累計收益或虧損以及被對沖項目的累計公平值變動。

其他全面收益中累計金額的入賬形式，取決於相關被對沖交易的性質。倘被對沖交易其後導致一項非金融項目的確認，於權益累計的金額由權益的單獨組成部分中移除，並計入該被對沖資產或負債的初始成本或其他賬面值。此非重新分類調整且期內不會於其他全面收益內確認。此亦應用於當一項非金融資產或非金融負債的被對沖預測交易其後成為一項確定的承擔，公平值對沖會計適用於此承擔。

就任何其他現金流對沖而言，其他全面收益中累計的金額作為一項重新分類調整於被對沖現金流影響損益表的同一期間內重新分類至損益表中。

倘現金流對沖會計被終止，於其他全面收益中累計的金額必須維持於累計其他全面收益內(若被對沖未來現金流仍預期會發生)。否則，該金額將即時作為一項重新分類調整重新分類至損益表中。於終止後，當被對沖現金流發生，維持於累計其他全面收益內的任何金額即按上述的方式視乎相關交易的性質入賬。

#### 淨投資對沖

外國業務的淨投資對沖包括對沖計入該項淨額投資一部分的貨幣項目，與現金流對沖的入賬方法相似。與對沖有效部分有關的對沖工具損益於其他全面收益中確認，與無效部分有關之任何損益則在損益表確認。於出售外國業務時，計入權益的任何該等損益的累計價值會轉撥至損益表。

#### 流動與非流動分類對比

並無指定為有效對沖工具的衍生工具乃根據對事實及情況的評估(即相關合約現金流)分類為流動或非流動，或單獨列為流動及非流動部分。

- 倘本集團預期持有衍生工具作為經濟對沖(而並無應用對沖會計法)至超過報告期末後12個月期間，該衍生工具乃與相關項目的分類一致分類為非流動(或單獨列為流動及非流動部分)。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 衍生金融工具及對沖會計 (續)

#### 流動與非流動分類對比 (續)

- 與主合約並無密切關係的嵌入式衍生工具乃與主合約的現金流一致的方式分類。
- 指定為及作為有效對沖工具的衍生工具乃與相關對沖項目的分類一致的方式分類。衍生工具僅在能可靠分配的情況下方會分類為流動部分及非流動部分。

### 存貨

存貨是按成本及可變現淨值兩者之較低者列賬。成本以加權平均法釐定。可變現淨值按估計售價減預期完成及出售所產生任何估計成本計算。

### 現金和現金等價物

就合併現金流量表而言，現金和現金等價物包括庫存現金、活期存款及可隨時轉換為已知數額現金、價值變動風險極微及一般自購入後三個月內到期的短期高流動性投資，但扣減須按通知即時償還及構成本集團現金管理不可分割部分的銀行透支。

就合併財務狀況表而言，現金和現金等價物包括用途不受限制的庫存及存放於銀行的現金（包括定期存款）及與現金性質相似的資產。

### 準備

如因過往事件導致現有債務（法定或推定）及日後可能需要有資源流出以償還債務，則確認準備，但必須能可靠估計有關債務金額。

如折現的影響重大，則確認的準備金額為預期需用作償還債務的未來支出於報告期末的現值。因時間流逝而產生的折現現值增加，列作融資成本計入損益表。

### 所得稅

所得稅包括即期及遞延稅項。與已於損益以外確認項目相關的所得稅於損益以外的其他全面收益或直接在權益確認。

即期稅項資產及負債，乃經考慮本集團經營所在國家當時的詮釋及常規後，根據於報告期末時已實施或實際上已實施的稅率（及稅法），按預期自稅務當局退回或付予稅務當局的金額計算。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 所得稅(續)

遞延稅項採用負債法就於報告期末資產及負債的稅基與兩者用作財務報告的賬面值之間的所有暫時差額計提準備。

遞延稅項負債乃就所有應課稅暫時差額而確認，惟下列情況除外：

- 遞延稅項負債乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認商譽或資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤或應課稅溢利或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的應課稅暫時差額而言，暫時差額的撥回時間為可控制，且該等暫時差額於可見將來可能不會撥回。

遞延稅項資產乃就所有可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和任何未動用稅項虧損的結轉而確認。遞延稅項資產以將有應課稅溢利以動用可扣稅暫時差額、未動用稅項抵免和未動用稅項虧損的結轉以作對銷為限，惟下列情況除外：

- 與可扣稅暫時差額有關的遞延稅項資產乃因在一項並非業務合併的交易中初始確認資產或負債而產生，且於交易時並不影響會計利潤及應課稅溢利或虧損；及
- 就與於子公司、聯營公司及合營公司的投資有關的可扣稅暫時差額而言，遞延稅項資產僅於暫時差額於可見將來有可能撥回以及將有應課稅溢利以動用暫時差額以作對銷的情況下，方予確認。

於各報告期末審閱遞延稅項資產的賬面值，並在不再可能有足夠應課稅溢利以動用全部或部分遞延稅項資產時，相應扣減該賬面值。未被確認的遞延稅項資產會於各報告期末重新評估，並在可能有足夠應課稅溢利以收回全部或部分遞延稅項資產時予以確認。

遞延稅項資產及負債乃按預期適用於變現資產或清還負債期間的稅率，根據於報告期末已實施或實際上已實施的稅率(及稅法)計算。

僅當本集團有可合法執行權利可將即期稅項資產與即期稅項負債抵銷，且遞延稅項資產與遞延稅項負債與同一稅務機關對同一應課稅實體或於各未來期間預期有大額遞延稅項負債或資產需要結算或清償時，擬按淨額基準結算即期稅務負債及資產或同時變現資產及結算負債之不同稅務實體徵收之所得稅相關，則遞延稅項資產與遞延稅項負債可予抵銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 政府補助

政府補助於可合理地確定將會收取補助及將符合所有附帶條件時按公平值確認。如補助涉及開支項目，則會於成本支銷的期間內有系統地對應其擬補助的成本確認為收入。

倘補助與資產有關，則其公平值計入遞延收入賬，並在有關資產的預期可使用年期內以每年等額分期撥至損益表或自有關資產賬面值扣除並以減少折舊支出的方法撥至損益表。

### 收入確認

#### 客戶合約收入

當向客戶轉移貨物或服務的控制權，獲取金額反映本集團預期就交換該等貨物或服務有權獲得的代價，客戶合約收入即獲確認。

當合約代價包含可變金額，代價估計為本集團轉讓貨品或服務予客戶時將有權換取的金額。可變代價於合約訂立時作估計並受限制，直至已確認的累計收入金額不大可能出現重大收入撥回，其時可變代價的相關不確定性隨即獲解決。

當合約包含融資組成部分，其向客戶提供重大利益，為轉移貨物或服務予該客戶融資超過一年，則收入按應收款項金額的現值計量，並以於合約起始時本集團與該客戶之間的單獨融資交易反映的折現率折現。當合約包含融資組成部分，其向本集團提供重大財務利益超過一年，則合約下確認的收入包括實際利率法下合約負債的利息支出。對於客戶付款與轉移承諾貨物或服務之間的時間差距為一年或以下的合約，使用香港財務報告準則第15號的權宜方法，即交易價格不就重大融資組成部分的影響作出調整。

#### (a) 銷售已竣工物業

銷售已竣工物業的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當客戶取得已竣工物業的實質管有權或法定業權而本集團享有獲得付款的權利且極有可能收取代價時確認；

#### (b) 土地開發

土地開發的收入，當資產控制權轉移至客戶時，即當有關建造工程已建成及土地已出售，以及能夠合理確定土地銷售所得款項的可收回性時確認；

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 收入確認 (續)

#### 客戶合約收入 (續)

##### (c) 酒店經營

酒店及其他服務收入，於提供該等服務的期間確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

##### (d) 物業管理服務

物業管理服務收入，於已編定期間內按直線法基準確認，因為客戶同時收取及使用本集團所提供的利益；

##### (e) 設計及裝修服務

設計及裝修服務收入隨時間確認，使用投入法計量完成服務履約的進度，因為於資產被創造或增加時，本集團的履約創造或增加客戶所控制的該資產。投入法確認收入的基準為產生的實際成本相對於設計及裝修服務履約的估計總成本的比例。

### 其他來源收入

租金收入於租期內按時間比例基準確認。不取決於指數或利率的可變租賃付款於產生之會計期間確認為收入。

### 其他收入

利息收入以應計基準，採用實際利率法按估計於金融工具的預計年期或於適當時按更短期間內所得未來現金收入折現至該金融資產賬面淨值的折現率計算。

股息收入於股東收取款項的權利獲確立，股息相關的經濟利益將很有可能流入本集團及股息金額能可靠地計量後確認。

### 合約資產

合約資產乃就換取已向客戶轉移的貨物或服務而收取代價的權利。倘本集團於客戶支付代價或付款到期前將貨物或服務轉移予客戶，則就附帶條件的已賺取代價確認合約資產。合約資產須進行減值評估，有關詳情載於金融資產減值的會計政策。

### 合約負債

倘客戶於本集團將貨物或服務轉移予客戶前支付代價，則於作出付款或付款到期時（以較早者為準）確認合約負債。合約負債於本集團履行合約時確認為收入（即向客戶轉移相關貨物或服務的控制權）。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 合約成本

除已資本化的發展中物業、發展中土地、存貨、物業、廠房及設備以及無形資產的該等成本以外，只有當符合以下所有標準時，履行客戶合約所產生的成本方計算作一項資產：

- (a) 有關成本與實體可明確識別的合約或預期合約有直接關係。
- (b) 有關成本令實體將用於履行(或持續履行)未來履約責任的資源得以產生或增加。
- (c) 有關成本預期可收回。

已資本化的合約成本作攤銷及以系統性基準計入損益表內，方式與該資產相關的收入獲確認的模式一致。其他合約成本於產生時支銷。

### 股份支付

本公司設立股票期權計劃，旨在向對本集團業務成功作出貢獻的合資格參與者給予獎勵及報酬。本集團僱員(包括董事)以股份支付的方式收取報酬，而僱員提供服務作為收取股權工具的代價(「以股權結算交易」)。

就授出股票期權而言，與僱員進行以股權結算交易的成本，乃參照授出當日的公平值計算。該公平值乃由外部估值師採用二項式期權定價模式釐定，其它詳情載於財務報表附註38。

以股權結算交易的成本在績效及／或服務條件獲得履行的期間內連同權益相應增加部分，於僱員福利開支中確認。於各報告期末直至歸屬日期止已確認的以股權結算交易的累計開支，反映歸屬期已到期部分及本集團對最終將會歸屬的股權工具數目的最佳估計。在某一期間內於損益表內扣除或進賬，乃指累計開支於期初及期末確認時的變動。

釐定獎勵的授出日期公平值並不考慮服務及非市場表現條件，惟能達成條件的可能性則被評定為將最終歸屬為本集團股權工具數目的最佳估計之一部分。市場表現條件將反映在授出日期的公平值。附帶於獎勵中但並無相關聯服務要求的其他任何條件皆視為非歸屬條件。除非有另外的服務及／或表現條件，否則非歸屬條件反映於獎勵的公平值，並即時予以支銷。

## 2.4 主要會計政策概要 (續)

### 股份支付 (續)

基於未能達成非市場表現及／或服務條件而最終並無歸屬的獎勵不予確認為開支。倘獎勵包括市場或非歸屬條件，則該等交易將當作已歸屬，而不論該項市場或非歸屬條件達成與否，惟所有其他績效及／或服務條件須已達成。

倘若以股權結算獎勵的條款有所變更，而獎勵的原有條款達成，則所確認開支最少須達到猶如條款並無任何變更的水平。此外，倘若按變更日期計量，任何變更導致以股份支付安排的總公平值有所增加，或對僱員帶來其他利益，則應就該等變更確認開支。

倘以股權結算獎勵被註銷，則被視為於註銷當日已歸屬，而尚未就該獎勵確認的任何開支須即時予以確認，包括本集團或僱員控制下的非歸屬條款未達成的任何獎勵。然而，倘有一項新獎勵取代已註銷獎勵，及於授出當日被指定為該獎勵的替代品，則該已註銷獎勵及新獎勵均被視為原有獎勵的改動（見上段所述）。

尚未行使股票期權的攤薄影響於計算每股盈利時反映作額外股份攤薄。

### 退休金計劃

本集團根據《強制性公積金計劃條例》為其所有合資格參與界定供款強制性公積金退休福利計劃（「強積金計劃」）的僱員經營一項強積金計劃。根據強積金計劃規則，須按僱員基本薪金的某個百分比作出供款，並於供款成為應付時自損益表扣除。強積金計劃的資產與本集團資產分開並由獨立管理基金持有。本集團所作僱主供款於向強積金計劃作出時全數歸屬予僱員。

本集團在中國大陸營運的子公司的僱員須參加由地方市政府經營的中央退休金計劃。子公司須按其工資成本的若干百分比向中央退休金計劃供款。根據中央退休金計劃規則，有關供款於應付時在損益表扣除。

### 辭退福利

當本集團再不能收回福利的要約或當本集團確認涉及辭退福利的付款的重組成本時（以較早者為準），則該等辭退福利獲確認。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 借貸成本

收購、建造或生產合資格資產(即需要較長時間以備作擬定用途或銷售的資產)直接應計的借貸成本均撥充有關資產成本的一部分。當資產大致可作其擬定用途或銷售時,該等借貸成本不再撥充資本。特定借貸以備作合資格資產的暫時投資所賺取的投資收入自己資本化的借貸成本中扣除。所有其他借貸成本於產生期間支銷。借貸成本包括利息及實體因借入資金而產生的其他成本。

倘借款為非專用,並用以取得合資格資產,則用4.75%的加權平均資本化利率在集團層面的開支進行資本化。

### 股息

末期股息於股東大會上獲股東批准時確認為負債。擬派末期股息於財務報表附註中披露。

因本公司組織章程大綱及細則授權董事宣派中期股息,故中期股息同時獲建議及宣派。因此,中期股息於建議及宣派後隨即確認為負債。

### 外幣

財務報表以人民幣呈報,而本公司的功能貨幣為港幣。本集團內各實體自行釐定其各自的功能貨幣,而各實體的財務報表項目乃以該功能貨幣計量。本集團旗下實體記賬的外幣交易初始按該等實體各自於交易日通行的功能貨幣匯率入賬。以外幣計值的貨幣資產及負債,按有關功能貨幣於報告期末的適用匯率換算。

因結算或換算貨幣項目而產生的差額均於損益表中確認,惟指定用於部分對沖本集團一項外國業務之淨投資之貨幣項目除外,其將於其他全面收益中確認,直至出售淨投資為止,而其累計金額將自該時起重新分類至損益表。該等貨幣項目匯兌差額之應佔稅項開支及抵免亦於其他全面收益中入賬。

以外幣按歷史成本計量的非貨幣項目,採用初始交易日期的匯率換算。以外幣按公平值計量的非貨幣項目,採用計量公平值當日的匯率換算。因換算按公平值計量的非貨幣項目而產生的損益,亦按該項目公平值變動的損益確認(即於其他全面收益或損益中確認其公平值損益的項目的匯兌差額,亦分別於其他全面收益或損益中確認)。

## 2.4 主要會計政策概要(續)

### 外幣(續)

在釐定有關預付代價的非貨幣資產或非貨幣負債終止確認時初始確認相關資產、開支或收入使用的匯率時，初始交易日期即本集團初始確認預付代價產生的非貨幣資產或非貨幣負債的日期。若支付或收取多筆預付款，則本集團對支付或收取的每一筆預付代價釐定交易日期。

本公司及於中國大陸以外營運的子公司的功能貨幣為人民幣以外的貨幣。於報告期末，該等實體的資產與負債按報告期末通行的匯率換算為人民幣，其損益表則按年內的加權平均匯率換算為人民幣。

因此而產生的匯兌差額於其他全面收益內確認並累計至匯兌波動儲備。出售海外業務時，就該項海外業務在其他全面收益成分會在損益表確認。

因收購海外業務而產生的任何商譽及收購時所產生的資產及負債賬面值的任何公平值調整，均被視為海外業務的資產及負債，並按收市匯率換算。

就合併現金流量表而言，海外子公司的現金流按現金流當日的匯率換算為港元。經常頻繁且全年度產生的海外子公司現金流按該年度的加權平均匯率換算為港元。

## 3. 主要會計判斷及估計

編製本集團的財務報表時，管理層須作出判斷、估計及假設，而此等將影響收入、開支、資產及負債的呈報金額及相關披露以及或然負債的披露。該等假設及估計的不明朗因素可能導致需要對未來資產或負債的賬面值作出重大調整。

### 判斷

在應用本集團的會計政策時，除涉及估計的判斷外，管理層亦作出下列判斷，其對財務報表的已確認金額影響至為重大：

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 判斷(續)

##### 投資物業及業主自用物業的分類

本集團決定物業是否符合列作投資物業的資格，並已制定作出該判斷的準則。投資物業為持作賺取租金或作為資本增值或兩者的物業。因此，本集團考慮物業是否可以大致上獨立於本集團所持有的其他資產而自行產生現金流。部分物業包括持有作賺取租金或作為資本增值的部分，而另一部分則持有作生產或供應貨物或服務或行政用途。倘該等部分可分開出售或根據融資租賃分開出租，則本集團會分開將有關部分列賬。倘該等部分不可分開出售，則僅在物業小部分持作生產或供應貨物或服務或行政用途的情況下方列作投資物業。判斷乃按照個別物業基準作出，以釐定配套服務是否重要，以致物業不符合投資物業的資格。

##### 投資物業及持作出售物業的分類

本集團開發持作出售物業及持作賺取租金及／或資本增值或兩者的物業。由管理層判斷一項物業是否指定為投資物業或持作出售物業。本集團認為其於有關物業的早期開發階段對持有物業的意圖作出判斷。於興建過程中，倘該等物業擬於落成後出售，則在建的有關物業乃入賬列作發展中物業。待物業落成後，發展中物業乃轉撥至持作出售的物業項下，並按成本值列賬。倘物業擬於落成後持作賺取租金及／或資本增值，則在建物業乃入賬計入投資物業。

#### 估計的不明朗因素

下文為於報告期末有關未來的主要假設及其他主要估計的不明朗因素，其涉及導致下個財政年度對資產及負債賬面值作出重大調整的重大風險。

##### 應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備

本集團使用壞賬矩陣以計算應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級及信貸保險)。

壞賬矩陣乃初始基於本集團的過往可觀察違約比率。本集團將按經前瞻性資料調整的過往信貸虧損經驗調節該矩陣。舉例而言，倘未來一年的預測經濟狀況(例如國內生產總值)預期將轉差，可導致製造業的違約數量增加，過往違約比率將作出調整。於各報告日期，本集團更新過往可觀察違約比率及分析前瞻性估計的變動。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損撥備(續)

過往可觀察違約比率、預測經濟狀況及預期信貸虧損之間關係的評估乃重大的估計。預期信貸虧損金額對情況的變動及預測經濟狀況相當敏感。本集團的過往信貸虧損經驗及預測經濟狀況就客戶未來實際違約而言亦未必有代表性。有關本集團應收貿易賬款及合約資產的預期信貸虧損資料分別於財務報表附註23及附註25披露。

##### 租賃－估算增量借款利率

本集團無法及時確定租賃內含的利率，因此使用增量借款利率計量租賃負債。增量借款利率乃本集團於類似經濟環境中，為取得與使用權資產價值相近之資產，以類似期間及抵押品借入所需資金應支付之利率。因此，增量借款利率反映了本集團「應支付」的利率，而當無可觀察的利率時(如並無訂立融資交易之子公司而言)或須對利率進行調整以反映租賃之條款及條件時(例如，當租賃並非以子公司之功能貨幣訂立時)，則須作出利率估計。當可觀察輸入數據可取得時，本集團使用可觀察輸入數據(如市場利率)估算增量借款利率，並須作出若干實體特定估計(如有關子公司的獨立信貸評級)。

##### 估計投資物業的公平值

在活躍市場上沒有類似物業的現價時，本集團會考慮各項來源資料，包括：

- (a) 於活躍市場上不同性質、狀況或地點的物業的現價，並作出調整以反映該等差別；
- (b) 於次要市場上類似物業近期的價格，並作出調整以反映自按該等價格進行交易日期起出現的任何經濟狀況變化；及
- (c) 根據未來現金流所作可靠估計而預測的折現現金流，此項預測源自任何現有租約及其他合約的條款及(指在可能情況下)外在證據(如地點及狀況相同的類似物業的現時市場租金)，並採用反映當時無法肯定有關現金流金額及時間的折現率計算。

於2019年12月31日，投資物業的賬面值為人民幣31,260,683,000元(2018年：人民幣29,205,862,000元)。有關詳情(包括公平值計量所用的主要假設)載於財務報表附註17。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 發展中物業計量

物業的發展成本於建築階段列作發展中物業處理，並於完成後轉撥至持作出售的竣工物業。該等成本的分撥將於銷售物業確認後於損益表確認。在最後結算發展成本及其他有關銷售物業的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。

在發展物業時，本集團通常將發展項目分多期進行。某一期發展項目直接產生的個別成本列賬為該期的成本。共用成本根據整個發展項目的估計可銷售面積分配至每一期的賬目。

倘成本最後結算及相關成本分配有別於初始估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響未來年度的盈虧。於2019年12月31日，發展中物業的賬面值為人民幣126,124,250,000元(2018年：人民幣98,599,092,000元)。進一步詳情載於財務報表附註14。

##### 發展中土地計量

本集團的發展中土地按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。發展中土地成本於建築階段，在最後結算發展成本及其他有關發展中土地的其他成本前，該等成本由本集團根據管理層的最佳估計而計算。倘成本最後結算及相關成本分配有別於初始估計，發展成本及其他成本的增加或減少將影響日後的盈虧。根據本集團最近的經驗及有關土地發展的性質，本集團對每幅發展中土地所佔的成本及其可變現淨值(即政府機關出售發展中土地所賺取的收益，扣減落成成本及按當時市場狀況出售發展中土地所賺取收益獲變現而動用的成本)作出估計。

倘成本高於估計可變現淨值，應就發展中土地成本超出其可變現淨值的差額作出撥備。有關撥備需使用判斷及估計。倘預期有別於原來估計，更改有關估計的期間內發展中土地的賬面值及撥備將予調整。於2019年12月31日，發展中土地賬面值為人民幣12,695,815,000元(2018年：人民幣12,671,193,000元)。進一步詳情載於財務報表附註15。

##### 估計持作出售物業的可變現淨值

持作出售物業按成本及可變現淨值兩者中的較低者列賬。可變現淨值根據市況及於報告期末當時價格評估，並由本集團取得合適的外界意見後根據近期市場交易釐定。於2019年12月31日，持作出售物業的賬面值分別為人民幣11,783,581,000元(2018年：人民幣8,991,061,000元)。進一步詳情載於財務報表附註16。

### 3. 主要會計判斷及估計(續)

#### 估計的不明朗因素(續)

##### 遞延稅項資產

倘應課稅溢利將可沖減可動用的虧損，則未動用稅項虧損以可能產生的應課稅溢利為限確認為遞延稅項資產。重大管理判斷須依據日後應課稅溢利的有關時間及水平，連同日後稅務規劃策略作出，用以釐定可確認遞延稅項資產的金額。有關於2019年12月31日已確認稅項虧損的遞延稅項資產的賬面值為人民幣710,968,000元(2018年：人民幣360,907,000元)。於2019年12月31日，未確認稅項虧損金額為人民幣3,091,488,000元(2018年：人民幣3,414,677,000元)。進一步詳情載於財務報表附註35。

##### 中國企業所得稅

本集團須繳納中國所得稅。由於若干涉及所得稅的事宜仍未獲地方稅務局確認，故於釐定所需提撥的所得稅準備時，必須根據現行已實施的稅務法例、法規及其他相關政策作出客觀估計及判斷。如這些事宜的最終稅務結果與原來入賬的金額有所不同，有關差額將對出現差額期間的所得稅及稅務準備造成影響。於2019年12月31日，應付所得稅的賬面值為人民幣2,574,720,000元(2018年：人民幣1,697,365,000元)。

##### 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

本集團須繳納中國土地增值稅。土地增值稅撥備乃根據管理層按照相關中國稅務法例法規所載規定的理解，從而作出的最佳估計來計提撥備。實際的土地增值稅負債，須待本集團物業開發項目完成後由稅務當局釐定。本集團尚未就其物業開發項目與稅務當局最終確定土地增值稅的報稅及付款。最終確定結果可能與初始入賬的金額有所不同，而任何差額將影響確定土地增值稅期間的當期所得稅費用及土地增值稅撥備。於2019年12月31日，土地增值稅撥備的賬面值為人民幣3,290,135,000元(2018年：人民幣2,680,888,000元)。進一步詳情載於財務報表附註34。

#### 4. 經營分部資料

就管理而言，本集團乃按其所提供的產品及服務劃分業務單位，分為四個可呈報經營分部如下：

- (a) 城市運營及物業開發分部：從事城市綜合開發、物業開發以及土地開發；
- (b) 商務租賃及零售業運營分部：提供寫字樓及零售商業物業租賃；
- (c) 酒店經營分部：提供酒店住宿及飲食服務；及
- (d) 「其他」分部：主要提供物業管理、設計及裝修服務，經營觀光廳。

管理層會就資源分配及表現評估的決策，分開監控本集團經營分部的業績。分部表現乃按可呈報溢利進行評估，此乃按照經調整稅前利潤計量。經調整稅前利潤的計量與本集團稅前利潤相符，惟於有關計算中並無計入利息收入、其他投資收入、非租賃相關融資成本以及企業及公司開支。

分部資產不包括衍生金融工具、遞延稅項資產、預付稅項、受限制銀行結餘、現金和現金等價物、若干按公平值計入損益的金融資產及其他未分配企業及公司資產，由於該等資產乃按集團基準管理。

分部負債不包括衍生金融工具、計息銀行及其他借款以及相關應付利息、應付稅項、土地增值稅撥備、遞延稅項負債及其他未分配企業及公司負債，由於該等負債乃按集團基準管理。

分部間銷售及轉撥根據所涉各方互相協定的條款及條件進行。

本集團主要在中國大陸經營業務。由於所有來自外間客戶的收入均在中國大陸產生，且本集團的重要非流動資產位於中國大陸，故管理層認為只有一個報告地區分部。

## 4. 經營分部資料(續)

截至2019年12月31日止年度	城市運營及 物業開發	商務租賃及 零售商業 運營	酒店經營	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>分部收入:(附註5)</b>					
向外間客戶銷售	37,721,403	1,446,776	1,967,118	2,220,644	43,355,941
分部間銷售	152,628	88,848	-	801,947	1,043,423
	<b>37,874,031</b>	<b>1,535,624</b>	<b>1,967,118</b>	<b>3,022,591</b>	<b>44,399,364</b>
對賬:					
分部間銷售對銷					(1,043,423)
收入總額					<b>43,355,941</b>
<b>分部業績</b>	<b>11,196,591</b>	<b>1,371,902</b>	<b>228,749</b>	<b>279,108</b>	<b>13,076,350</b>
對賬:					
分部間業績對銷					(523,763)
利息收入					2,518,331
其他投資收入					207,017
企業及其他未分配開支					(192,206)
融資成本(租賃負債利息除外)					(2,261,628)
稅前利潤					<b>12,824,101</b>
<b>分部資產</b>	<b>312,652,705</b>	<b>47,245,064</b>	<b>12,759,946</b>	<b>5,775,204</b>	<b>378,432,919</b>
對賬:					
分部間資產對銷					(148,060,146)
企業及其他未分配資產					95,775,754
資產總額					<b>326,148,527</b>
<b>分部負債</b>	<b>210,438,527</b>	<b>18,101,539</b>	<b>7,139,122</b>	<b>4,356,898</b>	<b>240,036,086</b>
對賬:					
分部間負債對銷					(140,927,546)
企業及其他未分配負債					141,181,806
負債總額					<b>240,290,346</b>
<b>其他分部資料:</b>					
分佔合營公司利潤	721,561	-	-	829	722,390
分佔聯營公司利潤	(132,653)	-	-	-	(132,653)
折舊及攤銷	109,163	40,881	372,878	39,217	562,139
出售物業、廠房及設備項目的虧損/(收益)	173	(6,267)	6,053	90	49
於損益表確認減值虧損淨額	-	3,222	252	3,068	6,542
投資物業公平值收益	-	454,695	-	-	454,695
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	-	356,045	-	-	356,045
於聯營公司的投資	11,480,429	-	-	30,956	11,511,385
於合營公司的投資	7,597,657	-	-	-	7,597,657
資本開支*	212,967	706,185	198,436	135,145	1,252,733

\* 資本開支包括物業、廠房及設備、無形資產及投資物業的添置(包括收購子公司中的資產)。

#### 4. 經營分部資料(續)

截至2018年12月31日止年度	城市運營及 物業開發 人民幣千元	商務租賃及 零售商業 運營 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>分部收入:(附註5)</b>					
向外間客戶銷售	33,734,165	1,449,822	2,047,913	1,500,767	38,732,667
分部間銷售	105,379	15,350	-	602,142	722,871
	33,839,544	1,465,172	2,047,913	2,102,909	39,455,538
<b>對賬:</b>					
分部間銷售對銷					(722,871)
收入總額					38,732,667
<b>分部業績</b>	11,356,837	940,796	228,898	121,621	12,648,152
<b>對賬:</b>					
分部間業績對銷					(395,838)
利息收入					1,626,025
其他投資收入					130,135
企業及其他未分配開支					126,801
融資成本					(2,420,573)
稅前利潤					11,714,702
<b>分部資產</b>	214,973,870	35,145,641	12,802,867	2,665,327	265,587,705
<b>對賬:</b>					
分部間資產對銷					(105,150,339)
企業及其他未分配資產					111,200,877
資產總額					271,638,243
<b>分部負債</b>	133,020,296	5,886,094	7,113,694	1,385,329	147,405,413
<b>對賬:</b>					
分部間負債對銷					(97,360,213)
企業及其他未分配負債					143,327,776
負債總額					193,372,976
<b>其他分部資料:</b>					
分佔合營公司利潤	366,757	-	-	2,426	369,183
分佔聯營公司利潤	10,749	-	-	-	10,749
折舊及攤銷	28,387	35,874	299,233	16,687	380,181
確認預付土地租賃款項	-	-	54,112	158	54,270
出售物業、廠房及設備項目的(收益)/虧損	(91)	426	799	79	1,213
於損益表確認減值虧損額	36	(373)	641	4,755	5,059
投資物業公平值收益	-	189,380	-	-	189,380
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益	-	43,977	-	-	43,977
於聯營公司的投資	6,698,667	-	-	-	6,698,667
於合營公司的投資	7,313,800	-	-	32,801	7,346,601
資本開支	213,038	1,170,810	115,096	12,714	1,511,658

#### 有關主要客戶的資料

年內，並無單一客戶為本集團帶來10%或以上收入貢獻(2018年：無)。

## 5. 收入、其他收入和收益

本集團的收入分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
客戶合約收入	41,909,165	37,282,845
其他來源收入		
來自投資物業經營租賃的租金收入總額：		
不取決於指數或利率的可變租賃付款	6,959	不適用
其他租賃付款(包括定額付款)	1,439,817	不適用
	1,446,776	1,449,822
	43,355,941	38,732,667

### 客戶合約收入

#### (i) 收入分拆資料

截至2019年12月31日止年度

分部	城市運營及 物業開發	酒店經營	其他	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>貨物或服務類別</b>				
銷售已竣工物業	33,430,413	–	–	33,430,413
土地開發	4,290,990	–	–	4,290,990
酒店經營	–	1,967,118	–	1,967,118
其他	–	–	2,220,644	2,220,644
客戶合約收入總額	37,721,403	1,967,118	2,220,644	41,909,165
<b>收入確認時間</b>				
於一個時點轉移的貨物	37,721,403	–	–	37,721,403
隨時間轉移的服務	–	1,967,118	2,220,644	4,187,762
客戶合約收入總額	37,721,403	1,967,118	2,220,644	41,909,165

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

### 客戶合約收入(續)

#### (i) 收入分拆資料(續)

截至2018年12月31日止年度

分部	城市運營及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>貨物或服務類別</b>				
銷售已竣工物業	25,592,335	–	–	25,592,335
土地開發	8,141,830	–	–	8,141,830
酒店經營	–	2,047,913	–	2,047,913
其他	–	–	1,500,767	1,500,767
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845
<b>收入確認時間</b>				
於一個時點轉移的貨物	33,734,165	–	–	33,734,165
隨時間轉移的服務	–	2,047,913	1,500,767	3,548,680
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845

以下載列客戶合約收入與分部資料內所披露金額的對賬：

截至2019年12月31日止年度

分部	城市運營及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>客戶合約收入：</b>				
向外間客戶銷售	37,721,403	1,967,118	2,220,644	41,909,165
分部間銷售	152,628	–	801,947	954,575
	37,874,031	1,967,118	3,022,591	42,863,740
分部間調整及對銷	(152,628)	–	(801,947)	(954,575)
客戶合約收入總額	37,721,403	1,967,118	2,220,644	41,909,165

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

### 客戶合約收入(續)

#### (i) 收入分拆資料(續)

截至2018年12月31日止年度

分部	城市運營及 物業開發 人民幣千元	酒店經營 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
客戶合約收入：				
向外間客戶銷售	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845
分部間銷售	105,379	–	602,142	707,521
	33,839,544	2,047,913	2,102,909	37,990,366
分部間調整及對銷	(105,379)	–	(602,142)	(707,521)
客戶合約收入總額	33,734,165	2,047,913	1,500,767	37,282,845

下表顯示於本報告期間確認的收入金額，其於報告期初計入合約負債及從於先前期間履行的履約責任確認：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於報告期初計入合約負債的已確認收入：		
銷售已竣工物業	21,302,227	13,466,027
土地開發	–	2,041,495
酒店經營	81,883	90,642
其他	8,251	26,209
	21,392,361	15,624,373

#### (ii) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

##### 銷售已竣工物業

履約責任於交付已竣工物業時履行。

##### 土地開發

履約責任於土地開發完成時履行。

##### 酒店經營

履約責任於提供服務時履行。於提供服務前，有時則需先支付短期預支款項。

## 5. 收入、其他收入和收益(續)

### 客戶合約收入(續)

#### (iii) 履約責任(續)

##### 物業管理服務

履約責任於提供服務及提供服務前收取正常所需的短期預付款項時隨時間履行。物業管理服務合約乃為期一年或以下，或根據發出賬單的時間收款。

##### 設計及裝修服務

履約責任於提供服務時及按付款一般於發出賬單日期起計60日內到期隨時間履行。付款的若干百分比由客戶保留，直至保留期末，因為本集團收取最終付款權利的條件是合約訂明的若干期間內客戶對服務質素感到滿意。

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>其他收入</b>			
利息收入		2,518,331	1,626,025
其他投資收入		207,017	130,135
政府補助*		58,050	58,984
違約金收入		22,298	7,340
		<b>2,805,696</b>	1,822,484
<b>收益</b>			
投資物業公平值收益	17	454,695	189,380
由持作出售物業轉為投資物業的公平值收益		356,045	43,977
購買折扣收益	41	401,970	74,992
出售子公司的收益	42	1,018,026	72,240
先前持作於合營公司或聯營公司的投資的股權的 公平值收益		346,240	101,775
匯兌收益淨額	6	50,780	114,003
出售於合營公司及聯營公司的投資收益		322,454	—
其他		356,197	303,542
		<b>3,306,407</b>	899,909
		<b>6,112,103</b>	2,722,393

\* 本集團因在中國大陸某些城市經營業務而獲有關當局頒發多項政府補助。概無有關該等補助的未達成條件或非預期事項。

## 6. 稅前利潤

本集團的稅前利潤已扣除／(計入)下列各項：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已售物業成本		25,140,050	17,619,523
土地開發成本		2,477,754	4,085,552
所提供服務成本		2,973,394	2,489,377
賺取租金的投資物業所產生的直接營運開支 (包括維修保養)		216,152	194,494
物業、廠房及設備折舊	13	408,903	369,426
使用權資產折舊(2018年：確認預付土地租賃款項)	18(a), 18(b)	139,829	54,270
無形資產攤銷	19	13,407	10,755
根據經營租賃的最低租賃付款		—	76,751
不計入租賃負債計量的租賃付款	18(d)	14,187	—
核數師酬金		7,038	6,004
僱員福利開支(包括董事及最高行政人員酬金(附註8))：			
工資及薪金		2,159,835	1,603,425
以股權結算的股票期權開支	38	84,016	21,911
退休金計劃供款(界定供款計劃)		166,488	152,968
減：資本化的金額		(42,157)	(26,679)
退休金計劃供款淨額*		124,331	126,289
		2,368,182	1,751,625
匯兌差額淨額	5	(50,780)	(114,003)
出售物業、廠房及設備項目的虧損**		49	1,213
應收貿易賬款減值撥備**	23	6,542	3,701
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產減值**		—	1,322
現金流對沖無效部份及對沖成本		(1,441)	(955)
淨投資對沖無效部份及對沖成本		—	25,489
購買折扣收益***	41	(401,970)	(74,992)
無形資產減值	19	—	36

\* 於2019年12月31日，本集團並無已沒收的供款可沖減其於往後年度須向退休金計劃作出的供款(2018年：無)。

\*\* 此等項目計入合併損益表的「其他費用及損失淨額」內。

\*\*\* 購買折扣收益計入合併損益表的「其他收入和收益」內。

## 7. 融資成本

融資成本分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
銀行及其他貸款、票據及債券利息	6,325,733	5,217,824
應付同系子公司款項利息(附註46(a))	116,745	38,619
應付直接控股公司款項利息(附註46(a))	278,928	121,115
應付一間中間控股公司款項利息(附註46(a))	91,927	–
應付聯營公司款項利息(附註46(a))	5,745	11
應付合營公司款項利息(附註46(a))	48,461	–
應付主要股東款項利息(附註46(a))	46,487	–
租賃負債利息(附註18(c))	7,430	–
利息開支總額	6,921,456	5,377,569
減：資本化的利息開支	(4,652,398)	(2,956,996)
	2,269,058	2,420,573

## 8. 董事及最高行政人員酬金

根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)、香港《公司條例》第383(1)(a)、(b)、(c)及(f)條及公司(披露董事利益資料)規例第2部分披露的本年度董事及最高行政人員酬金如下：

	本集團	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
袍金	1,215	1,167
其他酬金：		
薪金、津貼及實物利益	9,622	9,377
獎金*	28,438	23,475
以股權結算的股票期權開支	3,024	747
退休金計劃供款	1,401	1,260
	42,485	34,859
	43,700	36,026

\* 本公司若干執行董事可獲支付獎金，金額乃參考本集團的營運表現釐定。

## 8. 董事及最高行政人員酬金(續)

於以前年度，根據本公司的股票期權計劃，若干董事就彼等為本集團提供的服務而獲授股票期權，進一步詳情載於財務報表附註38。已於歸屬期間於損益表確認的該等期權的公平值乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載於上文董事及最高行政人員酬金的披露中。

### (a) 獨立非執行董事

劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生擔任本公司獨立非執行董事，於年內獲得的袍金分別為人民幣405,000元(2018年：人民幣389,000元)、人民幣405,000元(2018年：人民幣389,000元)及人民幣405,000元(2018年：人民幣389,000元)。

年內無應付獨立非執行董事的其他酬金(2018年：無)。

### (b) 執行董事、非執行董事及最高行政人員

#### 執行董事

- i. 李從瑞先生擔任本公司首席執行官，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2018年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣3,339,000元(2018年：人民幣3,163,000元)，業績獎金人民幣5,833,000元(2018年：人民幣5,139,000元)，特別獎金人民幣7,701,000元(2018年：人民幣6,344,000元)，以股權結算的股票期權開支人民幣1,008,000元(2018年：人民幣249,000元)，以及退休金計劃供款人民幣523,000元(2018年：人民幣493,000元)。
- ii. 江南先生擔任本公司首席財務官，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2018年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣3,336,000元(2018年：人民幣3,121,000元)，業績獎金人民幣4,258,000元(2018年：人民幣3,726,000元)，特別獎金人民幣2,695,000元(2018年：人民幣2,115,000元)，以股權結算的股票期權開支人民幣1,008,000元(2018年：人民幣249,000元)，以及退休金計劃供款人民幣437,000元(2018年：人民幣422,000元)。
- iii. 宋鏐毅先生擔任本公司執行董事，於年內獲得酬金包括袍金人民幣0元(2018年：無)，薪金、津貼及實物利益人民幣2,947,000元(2018年：人民幣3,093,000元)，業績獎金人民幣5,063,000元(2018年：人民幣4,036,000元)，特別獎金人民幣2,888,000元(2018年：人民幣2,115,000元)，以股權結算的股票期權開支人民幣1,008,000元(2018年：人民幣249,000元)，以及退休金計劃供款人民幣441,000元(2018年：人民幣345,000元)。

#### 非執行董事

- i. 寧高寧先生擔任本公司主席及非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2018年：無)。
- ii. 楊林先生及安洪軍先生擔任本公司非執行董事，於年內未獲得任何酬金(2018年：無)。

## 8. 董事及最高行政人員酬金(續)

年內，並無作出董事或最高行政人員據此放棄或同意放棄任何酬金的安排(2018年：無)。

## 9. 五名最高薪酬僱員

年內，五名最高薪酬僱員包括三名董事(包括最高行政人員)(2018年：三名董事(包括最高行政人員))，彼等的酬金詳情載於上文附註8。本公司五名最高薪酬僱員的酬金詳情如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
薪金、津貼及實物利益	14,132	14,457
獎金	39,637	33,116
以股權結算的股票期權開支	5,040	1,246
退休金計劃供款	2,760	1,872
	61,569	50,691

酬金介乎下列範圍的最高薪酬僱員的人數如下：

	僱員人數	
	2019年	2018年
港幣8,500,001元至港幣9,000,000元	–	1
港幣9,500,001元至港幣10,000,000元	1	1
港幣11,000,001元至港幣11,500,000元	–	1
港幣11,500,001元至港幣12,000,000元	1	1
港幣13,000,001元至港幣13,500,000元	1	–
港幣14,000,001元至港幣14,500,000元	1	–
港幣18,000,001元至港幣18,500,000元	–	1
港幣20,500,001元至港幣21,000,000元	1	–
	5	5

於以前年度，向三名非董事及非最高行政人員的最高薪僱員就彼等於本集團效力而授予股票期權，進一步詳情載於財務報表附註38的披露資料內。該等股票期權的公平值已於整段歸屬期內在損益表確認，乃於授出日期釐定，而計入本年度財務報表的金額已載入以上的非董事及非最高行政人員的最高薪僱員薪酬披露資料內。

## 10. 所得稅

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
即期			
中國企業所得稅			
本年度支出		2,790,958	3,184,808
過往年度(超額撥備)/撥備不足		(4,225)	824
中國土地增值稅	34	1,855,576	1,467,896
		4,642,309	4,653,528
遞延	35	(447,326)	(315,550)
年度稅項支出總額		4,194,983	4,337,978

## 香港利得稅

由於本集團於年內並無在香港產生任何應課稅溢利，故並無計提香港利得稅撥備(2018年：無)。

## 中國企業所得稅

中國企業所得稅乃按本集團的中國子公司的應課稅溢利以稅率25%(2018年：25%)計提準備。

## 中國土地增值稅(「土地增值稅」)

根據於1994年1月1日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例以及於1995年1月27日生效的中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則的規定，由1994年1月1日起，在中國大陸轉讓房地產物業產生的所有收益，均須就土地價值的增值(即出售物業所得款項減包括借貸成本及所有物業開發支出的各類可扣稅支出)按介乎30%至60%的累進稅率，繳付土地增值稅。

以下為採用本公司及其大多數子公司註冊所在司法管轄區的法定稅率計算而適用於稅前利潤/(虧損)的稅項開支/(抵免)與按照實際稅率計算的年內稅項開支的對賬：

## 10. 所得稅(續)

### 2019年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前利潤	324,989	12,499,112	12,824,101
按法定所得稅稅率計算稅項	53,623	3,124,778	3,178,401
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	45,179	–	45,179
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	(4,225)	(4,225)
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	(147,434)	(147,434)
無須課稅收入	(82,638)	(337,989)	(420,627)
不可扣稅開支	29,015	260,623	289,638
動用過往期間的稅項虧損	–	(334,253)	(334,253)
未確認的稅項虧損	–	196,622	196,622
土地增值稅(附註34)	–	1,855,576	1,855,576
土地增值稅的稅務影響	–	(463,894)	(463,894)
年內稅項開支	45,179	4,149,804	4,194,983

### 2018年

	香港 人民幣千元	中國大陸 人民幣千元	總計 人民幣千元
稅前(虧損)/利潤	(1,350,177)	13,064,879	11,714,702
按法定所得稅稅率計算稅項	(222,779)	3,266,220	3,043,441
按若干中國子公司可分派利潤5%計提預扣稅的影響	39,027	–	39,027
就過往期間的當期稅項作出的調整	–	824	824
合營公司及聯營公司應佔利潤及虧損	–	(94,983)	(94,983)
無須課稅收入	(7,307)	(93,689)	(100,996)
不可扣稅開支	230,086	70,913	300,999
動用過往期間的稅項虧損	–	(120,644)	(120,644)
未確認的稅項虧損	–	169,388	169,388
土地增值稅(附註34)	–	1,467,896	1,467,896
土地增值稅的稅務影響	–	(366,974)	(366,974)
年內稅項開支	39,027	4,298,951	4,337,978

分佔合營公司及聯營公司稅項為人民幣247,615,000元(2018年:分佔稅項抵免人民幣162,475,000元),已計入合併損益表「分佔合營公司及聯營公司利潤及虧損」項下。

## 11. 股息

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
中期股息－每股普通股12.0港仙 (2018年特別中期股息：12.0港仙)	1,273,730	1,201,481
擬派末期股息－每股普通股11.0港仙 (2018年：10.0港仙)	1,168,031	988,589

於截至2019年12月31日止年度，實際支付的2018年末期股息為人民幣1,018,798,000元。

本年度的擬派末期股息須待本公司股東於應屆股東週年大會批准。

## 12. 母公司普通股權益持有人應佔每股盈利

每股基本盈利的金額乃根據母公司普通股權益持有人應佔年度利潤及年內已發行普通股加權平均數11,650,154,307股(2018年：11,507,083,785股)計算。

每股攤薄盈利根據母公司普通股權益持有人應佔年度利潤計算。計算時使用的普通股加權平均數為用以計算每股基本盈利的年內已發行普通股數目，以及假設視為轉換本集團股票期權為普通股而發行的普通股加權平均數。

每股基本及攤薄盈利乃根據以下資料計算：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>盈利</b>		
用作計算每股基本盈利的母公司普通股權益持有人 應佔利潤	6,452,210	5,210,888

	股份數目	
	2019年	2018年
<b>股份</b>		
用作計算每股基本盈利的年內已發行普通股加權平均數	11,650,154,307	11,507,083,785
攤薄影響－普通股的加權平均數：		
股票期權	52,775,198	57,157,787
	11,702,929,505	11,564,241,572

### 13. 物業、廠房及設備

	傢具、裝置及						總計 人民幣千元
	酒店物業 人民幣千元	租賃物業裝修 人民幣千元	樓宇 人民幣千元	寫字樓設備 人民幣千元	汽車 人民幣千元	在建工程 人民幣千元	
<b>2019年12月31日</b>							
於2019年1月1日：							
成本	8,760,057	19,569	570,554	2,046,108	59,454	2,338,375	13,794,117
累計折舊及減值	(1,717,879)	(19,551)	(103,458)	(1,178,884)	(45,242)	-	(3,065,014)
賬面淨值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103
於2019年1月1日，扣除累計折舊 及減值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103
添置	17,605	1,364	265	143,904	1,249	223,680	388,067
出售	(4,231)	(1)	(93)	(1,533)	(180)	(26,829)	(32,867)
年內折舊準備(附註6)	(217,610)	(483)	(40,440)	(146,810)	(3,560)	-	(408,903)
收購子公司(附註41)	-	-	-	80,719	133	73,802	154,654
出售子公司(附註42)	-	-	-	(892)	(142)	-	(1,034)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	67,983	-	1,344	-	-	-	69,327
轉撥自發展中物業(附註14)	-	-	111,330	-	-	-	111,330
轉撥至投資物業(附註17)	(91,409)	-	(7,340)	(6)	-	-	(98,755)
轉撥	(57,825)	-	-	90,143	-	(32,318)	-
匯兌調整	-	-	-	2	-	-	2
於2019年12月31日，扣除累計折舊 及減值	6,756,691	898	532,162	1,032,751	11,712	2,576,710	10,910,924
於2019年12月31日：							
成本	8,752,464	20,903	675,623	2,293,037	58,389	2,576,710	14,377,126
累計折舊及減值	(1,995,773)	(20,005)	(143,461)	(1,260,286)	(46,677)	-	(3,466,202)
賬面淨值	6,756,691	898	532,162	1,032,751	11,712	2,576,710	10,910,924

## 13. 物業、廠房及設備(續)

	酒店物業	租賃物業裝修	樓宇	傢具、裝置及 寫字樓設備	汽車	在建工程	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>							
於2018年1月1日：							
成本	9,012,908	19,569	584,254	1,667,217	63,030	2,217,310	13,564,288
累計折舊及減值	(1,481,160)	(19,551)	(97,877)	(1,082,632)	(44,276)	-	(2,725,496)
賬面淨值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
於2018年1月1日，扣除累計折舊 及減值	7,531,748	18	486,377	584,585	18,754	2,217,310	10,838,792
添置	17,576	-	12,327	59,505	2,651	255,435	347,494
出售	(35,634)	-	(4,451)	(1,889)	(974)	(34,838)	(77,786)
年內折舊準備(附註6)	(236,719)	-	(18,852)	(109,306)	(4,549)	-	(369,426)
收購子公司	-	-	-	1,649	-	-	1,649
出售子公司(附註42)	-	-	-	(2,886)	(433)	-	(3,319)
有關轉撥至投資物業的物業重估收益	-	-	17,295	-	-	-	17,295
轉撥至投資物業(附註17)	-	-	(37,750)	-	-	-	(37,750)
轉撥自投資物業(附註17)	-	-	12,150	-	-	-	12,150
轉撥	(234,793)	-	-	335,562	(1,237)	(99,532)	-
匯兌調整	-	-	-	4	-	-	4
於2018年12月31日，扣除累計折舊 及減值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103
於2018年12月31日：							
成本	8,760,057	19,569	570,554	2,046,108	59,454	2,338,375	13,794,117
累計折舊及減值	(1,717,879)	(19,551)	(103,458)	(1,178,884)	(45,242)	-	(3,065,014)
賬面淨值	7,042,178	18	467,096	867,224	14,212	2,338,375	10,729,103

於2019年12月31日，本集團賬面淨值合計約人民幣297,415,000元(2018年：人民幣310,974,000元)的若干酒店物業、樓宇及在建工程(於物業、廠房及設備項下列賬)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註33)。

## 14. 發展中物業

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		98,599,092	66,533,773
添置		46,463,109	45,018,863
轉撥至持作出售物業		(20,727,217)	(14,525,556)
轉撥至物業、廠房及設備	13	(111,330)	–
收購子公司	41	9,996,192	12,993,213
出售子公司	42	(8,095,596)	(11,421,201)
於12月31日的賬面值		126,124,250	98,599,092
流動部分		(61,278,865)	(48,471,834)
非流動部分		64,845,385	50,127,258

於2019年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣50,243,236,000元（2018年：人民幣44,927,739,000元）的若干物業（於發展中物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

## 15. 發展中土地

發展中土地指有關本集團於中國大陸的土地開發項目（「該等項目」）的項目成本、徵地成本、拆遷補償費用及其他前期基建成本。儘管本集團並無擁有該土地的所有權或土地使用權，本集團獲授予權利就該等項目的土地基建及公共配套設施及其他發展工程進行建造及籌備工程。當地方政府出售該等地段時，本集團有權自地方政府收取土地開發費用。

		2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		12,671,193	15,875,080
添置		2,729,635	1,756,445
年內確認金額		(2,705,013)	(4,960,332)
於12月31日的賬面值		12,695,815	12,671,193
流動部分		(1,990,602)	(3,099,645)
非流動部分		10,705,213	9,571,548

## 16. 持作出售物業

所有持作出售物業按成本值與可變現淨值的較低者列賬。本集團的持作出售物業均位於中國大陸。

於2019年12月31日，本集團賬面淨值約人民幣132,501,000元（2018年：人民幣140,784,000元）的若干物業（於持作出售物業項下列賬）已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

## 17. 投資物業

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日的賬面值		29,205,862	27,812,347
添置		690,726	1,134,558
轉撥自持作出售物業		808,710	43,977
來自公平值調整的淨收益	5	454,695	189,380
轉撥自物業、廠房及設備	13	98,755	37,750
轉撥自使用權資產	18(b)	1,935	–
轉撥至物業、廠房及設備	13	–	(12,150)
於12月31日的賬面值		31,260,683	29,205,862

本集團的投資物業包括17項位於中國大陸的商用物業。本公司董事根據各物業的性質、特色及風險，確立投資物業均由一種資產類別而組成，即商用物業。本集團的16項投資物業根據獨立專業合資格估值師戴德梁行有限公司、上海財瑞房地產土地估價有限公司、北京仁達房地產評估有限公司及北京卓信大華資產評估有限公司進行的估值於2019年12月31日分別進行重估。每年，本集團的管理層決定欲委任外部估值師負責對本集團物業進行外部估值。殷選條件包括市場知識、聲譽、獨立性及能否保持專業準則。當就中期及年度財務報告進行估值時，本集團的管理層每年與估值師就估值假設及估值結果進行兩次討論。

於2019年12月31日，本集團的其中一項投資物業為有關樓宇的使用權資產並將根據一項或多項經營租賃出租。於2019年12月31日，本集團管理層對此投資物業的估值約為人民幣98,741,000元。

此等投資物業根據經營租賃出租，進一步詳情概列於財務報表附註18。

於2019年12月31日，本集團賬面值為人民幣12,902,640,000元（2018年：人民幣12,688,153,000元）的若干投資物業已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保（附註33）。

## 17. 投資物業(續)

### 公平值架構

下表載列本集團投資物業的公平值計量架構：

	採用以下數據於2019年12月31日的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	42,100	31,218,583	31,260,683

	採用以下數據於2018年12月31日的公平值計量		
	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	總計 人民幣千元
按持續基準的公平值計量： 商用物業	47,800	29,158,062	29,205,862

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2018年：無)。

## 17. 投資物業(續)

## 公平值架構(續)

分類至公平值架構中第三級的公平值計量對賬：

	商用物業 人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值	27,764,677
添置	1,134,558
轉撥自持作出售物業	43,977
來自公平值調整的淨收益	189,250
轉撥自物業、廠房及設備	37,750
轉撥至物業、廠房及設備	(12,150)
於2018年12月31日及2019年1月1日的賬面值	29,158,062
添置	690,726
轉撥自持作出售物業	808,710
轉撥自使用權資產	1,935
來自公平值調整的淨收益	460,395
轉撥自物業、廠房及設備	98,755
於2019年12月31日的賬面值	31,218,583

以下為投資物業估值所用估值方法及估值主要輸入數據的概要：

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2019年	2018年
物業1—北京凱晨世貿中心	年期及復歸法	年期收益率	5.50%	6.00%
		復歸收益率	6.00%	6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣5,347元至 人民幣9,726元	人民幣5,292元至 人民幣9,732元
物業2—中化大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.00%–5.50%	3.00%–5.50%
		復歸收益率	3.50%–6.00%	3.50%–6.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣3,166元至 人民幣9,600元	人民幣2,988元至 人民幣9,840元
物業3—金茂大廈	年期及復歸法	年期收益率	3.50%–4.50%	3.50%–4.50%
		復歸收益率	4.00%–5.00%	4.00%–5.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣4,619元至 人民幣12,000元	人民幣4,224元至 人民幣12,000元
物業4—珠海每一間花園	年期及復歸法	年期收益率	5.00%–6.25%	5.50%–6.25%
		復歸收益率	5.50%–6.50%	6.00%–6.50%
		市值年租金(每平方米)	人民幣518元至 人民幣720元	人民幣516元至 人民幣744元
物業5—南京玄武湖金茂廣場	年期及復歸法	年期收益率	3.50%–4.50%	3.50%–4.50%
		復歸收益率	4.00%–5.00%	4.00%–5.00%
		市值年租金(每平方米)	人民幣2,160元至 人民幣7,560元	人民幣2,088元至 人民幣7,440元

## 17. 投資物業(續)

### 公平值架構(續)

	估值方法	重大不可觀察輸入數據	區間或加權平均	
			2019年	2018年
物業6—長沙梅溪湖國際研發中心	折現現金流法	估計年租金價值(每平方米) 租金年增長率 長期空置率 折現率	人民幣1,018元 0.00%—3.00% (3.00%) 8.22% 6.00%	人民幣657元 0.00%—3.00% (3.00%) 4.11% 6.00%
物業7—金茂麗江時尚生活中心	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	5.50% 5.50% 人民幣1,044元	5.50% 6.00% 人民幣1,284元
物業8—上海國際航運服務中心	市場比較法	每平方米價格	人民幣57,194元至 人民幣90,275元	人民幣57,057元
物業9—青島金茂灣購物中心	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	4.00% 4.50% 人民幣1,644元	4.00% 4.50% 人民幣1,632元
物業10—寧波嘉苑廣場	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	4.00% 4.50% 人民幣684元至 人民幣5,040元	4.00% 4.50% 人民幣672元至 人民幣4,800元
物業11—寧波匯金大廈	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	4.00% 4.50% 人民幣875元至 人民幣5,040元	4.00% 4.50% 人民幣880元至 人民幣4,800元
物業12—長沙金茂覽秀城	折現現金流法	估計年租金價值(每平方米) 租金年增長率 長期空置率 折現率	人民幣1,201元 3.00% 5.00% 6.76%	人民幣1,201元 3.61% 5.00% 6.00%
物業13—北京朝陽金茂中心項目	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	5.00% 5.00%—5.50% 人民幣2,280元至 人民幣3,600元	5.00% 5.00%—5.50% 人民幣2,280元至 人民幣3,600元
物業14—南京河西南魚嘴G97地塊	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	5.00% 3.00%—6.00% 人民幣1,680元至 人民幣2,544元	5.00% 3.00%—6.00% 人民幣1,680元至 人民幣2,544元
物業15—杭州上塘項目	餘值法 年期及復歸法	開發利潤率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	5.00% 2.00% 人民幣1,392元	5.00% 2.00% 人民幣1,392元
物業16—王府井四合院	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	4.00% 4.50% 人民幣6,180元	不適用 不適用 不適用
物業17—金茂保集e智谷行政公寓	年期及復歸法	年期收益率 復歸收益率 市值年租金(每平方米)	4.84% 4.84% 人民幣665元	不適用 不適用 不適用

## 17. 投資物業(續)

### 公平值架構(續)

年期及復歸法經考慮來自現有租約的租金收入，並計及租約的可復歸潛在收入作出適當的考慮來計量物業的公平值，隨後按適當利率將價值撥充資本。

年期收益率及復歸收益率單獨大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。市值租金大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

根據折現現金流法，公平值乃採用在資產壽命期間有關該所有權的利益及負債的假設(包括退出價值或終止價值)進行估計。該方法涉及對物業權益的一連串現金流的預測。市場衍生的折現率被應用於預測現金流以便確立與資產有關的收益流的現值。退出收益率通常是單獨決定且不同於折現率。

現金流的持續時間及流入額和流出額的具體時間乃由諸如租金審核、租約續租及相關續租、重建或翻新等事件決定。適當的持續時間受市場行為(為物業類別的一個特性)影響。定期現金流按總收益扣除空置、不可回收費用、收賬損失、租賃獎勵、維修費用、代理及佣金費用及其他經營及管理費用估算。該一連串定期經營收入淨額，連同預計於預測期末結時的終止價值估計金額，折現至現值。

估計租金價值及市場租金年增長率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅增加(減少)。長期空置率及折現率單獨大幅增加(減少)將導致投資物業的公平值大幅減少(增加)。一般而言，就估計租金價值作出的假設的變動會導致租金年增長率及折現率出現類似方向的變動及導致長期空置率出現反向變化。

根據市場比較法，物業的公平值乃按可比交易估計。儘管物業權益並非相同，國際估值準則委員會認為此乃最常用的市場方法。「為將相關估值與最近交換或目前市場現有的其他房地產權益的價格進行比較，通常採用合適的比較單位。常用的比較單位包括透過計算樓宇每平方米的價格或每公頃土地的價格對售價進行分析。如實際特點之間相當相似，就價格比較使用的其他單位包括每間房間價格或每單位產出的價格(如穀物良率)。當於每項分析中持續選用並應用於相關物業及可比物業時，比較單位方為適用。」

## 17. 投資物業(續)

### 公平值架構(續)

市場比較法乃基於替代原則，據此，潛在買方將不會就物業支付高於用以購買可比替代物業成本之價格。理論上，最佳可比銷售將為相關物業的準確複製，並按複製物業的已知售價顯示相關物業可出售的價格。本集團採用的比較單位為每平方米的價格。市場比較法通常結合折現現金流法或年期及復歸法等其他方法使用，因為該等方法的不少輸入數據乃基於市場比較得出。

每平方米價格大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅增加(減少)。

餘值法基本上是經參考其發展潛力對土地的估值，並扣除建築成本、利息及發展商自其估計總發展價值的利潤，假設根據有關各方所提供予本集團的最新發計劃其於估值日期應已落成。有關各方將建議的估計建築成本總額及結欠金額以及發展時間表亦將予考慮。

開發利潤率大幅上升(下降)將導致投資物業公平值大幅減少(增加)。

## 18. 租賃

### 本集團作為承租人

本集團根據經營租賃安排租賃其部分辦公物業、員工宿舍和一項經營性物業。辦公物業及員工宿舍的租賃期限為一至六年。經營性物業的租期為十五年。為從業主獲得租賃期為30至70年的土地，本集團已提前作出一次性付款，而根據該等土地租賃的條款，將不再繼續支付任何款項。

#### (a) 預付土地租賃款項(2019年1月1日前)

	附註	人民幣千元
於2018年1月1日的賬面值		1,561,118
添置		5,084
年內於損益中確認	6	(54,270)
於2018年12月31日的賬面值		1,511,932
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的即期部分	24	(53,686)
非即期部分		1,458,246

## 18. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

#### (b) 使用權資產

本集團使用權資產的賬面值及年內變動如下：

	預付土地 租賃款項 人民幣千元	寫字樓物業 和員工宿舍 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2019年1月1日	1,511,932	107,030	1,618,962
添置	–	116,418	116,418
收購子公司所導致的添置(附註41)	10,521	10,169	20,690
轉撥至投資物業(附註17)	(1,935)	–	(1,935)
折舊支出	(54,567)	(85,262)	(139,829)
於2019年12月31日	1,465,951	148,355	1,614,306

於2019年12月31日，本集團賬面淨值為人民幣142,871,000元的若干使用權資產(2018年：預付土地租賃款項人民幣148,976,000元)已抵押作為授予本集團的銀行貸款的擔保(附註33)。

#### (c) 租賃負債

租賃負債的賬面值及年內變動如下：

	2019年 租賃負債 人民幣千元
於1月1日的賬面值	96,004
新租賃	169,143
收購子公司所導致的添置(附註41)	8,856
年內確認的利息增幅(附註7)	7,430
付款	(85,824)
於12月31日的賬面值	195,609
分析如下	
即期部分	75,244
非即期部分	120,365

租賃負債的到期日分析披露於財務報表附註49。

## 18. 租賃(續)

### 本集團作為承租人(續)

(d) 於損益中確認的租賃相關金額如下：

	2019年 人民幣千元
租賃負債利息	7,430
使用權資產折舊支出	139,829
與短期租賃及剩餘租期截至2019年12月31日或之前止的其他租賃有關的開支 (計入銷售成本)	6,666
與低價值資產有關的租賃(計入管理費用)	7,521
<b>於損益中確認的總額</b>	<b>161,446</b>

(e) 租賃的現金流出總額及與尚未開始的租賃有關的未來現金流出分別披露於財務報表附註43(c)及45。

### 本集團作為出租人

本集團根據經營租賃安排出租其投資物業(包括17項位於中國大陸的商用物業)(附註17)。租賃條款亦通常規定租戶須繳付保證金，並定期根據當時市況調整租金。本集團於年內確認的租金收入為人民幣1,446,776,000元(2018年：人民幣1,449,822,000元)，有關詳情載於財務報表附註5。

於2019年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於未來期間應收租戶的未折現租賃付款如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
一年內	1,330,942	1,267,228
於一年後但兩年內	930,780	1,071,923
於兩年後但三年內	396,793	623,150
於三年後但四年內	176,569	166,558
於四年後但五年內	133,390	133,314
五年以上	222,615	313,302
	<b>3,191,089</b>	<b>3,575,475</b>

## 19. 無形資產

	電腦軟件 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>	
於2019年1月1日：	
成本	129,244
累計攤銷及減值	(84,429)
賬面淨值	44,815
於2019年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	44,815
添置	18,743
收購子公司(附註41)	543
出售	(671)
年內攤銷撥備(附註6)	(13,407)
於2019年12月31日	50,023
於2019年12月31日：	
成本	150,611
累計攤銷及減值	(100,588)
賬面淨值	50,023
	電腦軟件 人民幣千元
<b>2018年12月31日</b>	
於2018年1月1日：	
成本	104,894
累計攤銷及減值	(73,644)
賬面淨值	31,250
於2018年1月1日的成本，扣除累計攤銷及減值	31,250
添置	24,522
出售子公司(附註42)	(156)
出售	(10)
減值(附註6)	(36)
年內攤銷撥備(附註6)	(10,755)
於2018年12月31日	44,815
於2018年12月31日：	
成本	129,244
累計攤銷及減值	(84,429)
賬面淨值	44,815

## 20. 合作經營及於合營公司的投資

### 於合營公司的投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔淨資產	11,511,385	7,346,601

應收及應付合營公司的款項於財務報表附註26披露。

本集團於合營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其於若干合營公司的分佔虧損，因為該等合營公司的分佔虧損超出本集團於彼等的權益及本集團並無責任承擔進一步的虧損。本集團於該等合營公司的未確認分佔虧損金額分別為(本年度)人民幣348,791,000元(2018年：人民幣93,665,000元)及(累計)人民幣471,886,000元(2018年：人民幣123,095,000元)。

本集團的合營公司視為非單獨重大，而下表載列合營公司的財務資料總匯：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔合營公司年度利潤	722,390	369,183
應佔合營公司年內全面收益總額	722,390	369,183
本集團於合營公司的投資的賬面總值	11,511,385	7,346,601

### 合作經營

於2010年5月11日，本公司與青島城市建設投資(集團)有限責任公司(「青島城投集團」)訂立一份框架合作協議，據此，本公司與青島城投集團擬共同合作開發位於中國青島的藍海新港城項目。

於2010年11月5日，青島金茂(為本公司就運作藍海新港城項目而成立的間接全資子公司)與青島城投集團訂立增資協議，據此，青島金茂同意透過注資方式向青島藍海新港城置業有限公司(「藍海新港城」，青島城投集團的全資子公司)注入人民幣10億元，以認購其新註冊資本。

## 20. 合作經營及於合營公司的投資(續)

### 合作經營(續)

於2011年7月28日，青島金茂透過向藍海新港城的新註冊資本注資人民幣10億元，完成收購藍海新港城50%股權。同日，青島金茂及青島城投集團訂立補充協議，據此，藍海新港城同意成立兩間分公司，分公司一將單方面由青島金茂管理及控制以開發南區一幅佔地面積達200畝的地塊(「南區」)，而分公司二將單方面由青島城投集團管理及控制以開發北區一幅總佔地面積達140畝的地塊(「北區」)。南區的土地使用權證以藍海新港城的名義註冊。

本集團認為此項補充安排為合作經營並確認分公司一的資產、負債及收支，原因是本集團根據補充協議的條款分別享有及承擔分公司一的資產及負債。

下表載列於本集團合併財務報表中確認的藍海新港城分公司一的財務資料概要：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	266	310
發展中物業	—	125,226
<b>非流動資產總額</b>	<b>266</b>	<b>125,536</b>
<b>流動資產</b>		
持作出售物業	382,146	424,298
發展中物業	94,284	—
預付款項、其他應收款項及其他資產	13,990	17,206
預付稅項	23,791	18,722
受限制銀行結餘	114,482	52,884
現金和現金等價物	28,065	60,542
<b>流動資產總額</b>	<b>656,758</b>	<b>573,652</b>
<b>流動負債</b>		
應付貿易賬款及票據	310,728	402,318
其他應付款項和應計款項	201,080	99,329
<b>流動負債總額</b>	<b>511,808</b>	<b>501,647</b>
<b>流動資產淨額</b>	<b>144,950</b>	<b>72,005</b>
<b>總資產減流動負債</b>	<b>145,216</b>	<b>197,541</b>
<b>非流動負債</b>		
遞延稅項負債	1	—
<b>淨資產</b>	<b>145,215</b>	<b>197,541</b>

## 20. 合作經營及於合營公司的投資(續)

### 合作經營(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
收入	29,045	404,048
銷售成本	(23,107)	(290,729)
毛利	5,938	113,319
其他收入和收益	487	1,158
銷售和營銷開支	(1,128)	(10,071)
管理費用	(4,490)	(3,971)
稅前利潤	807	100,435
所得稅	9,963	(53,604)
年度利潤	10,770	46,831

## 21. 於聯營公司的投資

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔淨資產	7,597,657	6,698,667

應收及應付聯營公司的款項於財務報表附註26披露。

本集團於聯營公司的所有投資均由本公司間接持有。

本集團已終止確認其分佔若干聯營公司虧損，原因是分佔聯營公司虧損超出本集團於聯營公司的權益，而本集團並無責任承擔進一步虧損。本集團於本年度及累計年度未確認分佔聯營公司虧損的金額分別為人民幣79,154,000元(2018年：人民幣43,706,000元)及人民幣172,540,000元(2018年：人民幣93,386,000元)。

本集團的聯營公司被視為非單獨重大，而下表載列聯營公司的財務資料總匯：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應佔聯營公司年內(虧損)/利潤	(132,653)	10,749
應佔聯營公司年內全面(虧損)/收益總額	(132,653)	10,749
本集團於聯營公司的投資的賬面總值	7,597,657	6,698,667

## 22. 存貨

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
原材料	157,704	103,147
消耗品及工具	3,117	4,024
酒店商品	10,547	10,415
貿易存貨	2,806	2,611
	<b>174,174</b>	120,197

## 23. 應收貿易賬款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
應收貿易賬款	1,462,059	799,241
減值	(16,195)	(9,653)
	<b>1,445,864</b>	789,588

已出售物業之代價乃根據相關買賣協議的條款收取。雖然本集團與其客戶就提供酒店、裝修及其他服務的貿易條款主要為信貸條款，惟新客戶一般需要預先付款。給予主要客戶的信貸期一般為一至三個月。每名客戶均設有最高信貸額。

本集團致力保持嚴格控制其未償還應收款。高級管理層定期審閱逾期結餘。鑑於上述各項，以及本集團的應收貿易賬款涉及大量不同類別客戶，故信貸風險的集中程度並不嚴重。本集團並無就應收貿易賬款持有任何抵押品或其他信用度增加。應收貿易賬款為不計息。

本集團已抵押應收貿易賬款約人民幣25,514,000元（2018年：人民幣22,939,000元），作為本集團獲授予銀行貸款的擔保（附註33）。

於報告期末，按發票日期並扣除虧損撥備之應收貿易賬款之賬齡分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
1個月內	76,258	379,557
1至3個月	1,182,884	67,386
4至6個月	52,428	31,266
6個月至1年	68,641	18,153
1年以上	65,653	293,226
	<b>1,445,864</b>	789,588

## 23. 應收貿易賬款(續)

應收貿易賬款的減值虧損撥備變動如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1月1日	9,653	5,952
減值虧損淨額(附註6)	6,542	3,701
於12月31日	16,195	9,653

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。撥備率乃基於不同客戶分部組別的欠款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似(即客戶類別及評級以及信貸保險形式)。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。一般而言，倘逾期超過一年及不受強制執行活動所規限，則應收貿易賬款予以撇銷。

下列資料乃有關本集團應收貿易賬款所面臨的信貸風險(使用壞賬矩陣)：

於2019年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.02%	1.22%	7.33%	31.70%	1.11%
賬面總值(人民幣千元)	1,409,708	1,561	1,133	49,657	1,462,059
預期信貸虧損(人民幣千元)	351	19	83	15,742	16,195

於2018年12月31日

	逾期				總計
	即期	1個月以下	1至3個月	3個月以上	
預期信貸虧損率	0.09%	2.96%	3.35%	34.27%	1.21%
賬面總值(人民幣千元)	768,338	3,550	1,793	25,560	799,241
預期信貸虧損(人民幣千元)	728	105	60	8,760	9,653

## 24. 預付款項、其他應收款項及其他資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
預付款項	8,502,740	3,986,959
按金	5,695,954	1,283,040
其他應收款項	9,649,985	11,968,726
應收非控制股東款項	6,269,918	1,999,221
向第三方的委託貸款	-	600,000
合約成本	84,409	129,167
預付土地租賃款項(附註18(a))	-	53,686
	<b>30,203,006</b>	20,020,799

上述結餘包括的金融資產為近期沒有拖欠記錄及逾期款項的應收款項。於2019年及2018年12月31日，虧損撥備被評估為甚微。

應收非控制股東款項的流動結餘為無抵押、免息及須於一年內償還，惟總額為人民幣4,158,874,000元的款項按年利率介乎0.35%至4.35%計息(2018年：總額為人民幣1,999,221,000元的款項按年利率介乎0.35%至2.375%計息)除外。

於2018年12月31日，向第三方的委託貸款人民幣600,000,000元無抵押，按年利率2.175%計息，並須於一年內收取。

管理層預期取得物業銷售合約所導致的合約成本(主要為銷售佣金及已付/應付印花稅)可以收回。本集團已將有關金額資本化為合約成本並會在有關收入獲確認時將之攤銷。

於2019年12月31日，非流動結餘包括一筆人民幣246,000,000元的有抵押款項，為支付給當地政府的項目建設保證金(2018年：人民幣300,000,000元)，毋須於一年以內收取。

## 25. 合約資產

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
產生自設計及裝修服務的合約資產	267,009	154,500	53,985
	267,009	154,500	53,985

設計及裝修服務所賺取的其他收入初始確認為合約資產，因為代價須待服務成功完成後方可收取。應收保留金已計入設計及裝修服務的合約資產。當完成設計及裝修服務且獲客戶接納時，該等已確認為合約資產的金額會重新分類至應收貿易賬款。2019年及2018年合約資產的增加是由於各年末設計及裝修服務的持續供應有所上升所致。

於2019年12月31日，合約資產的預期收回或結算時間均為一年以內。

各報告日期進行的減值分析，使用壞賬矩陣以計算預期信貸虧損。用以計量合約資產預期信貸虧損的撥備率乃基於應收貿易賬款的預期信貸虧損，因為合約資產及應收貿易賬款乃源自相同的客戶基礎。合約資產的撥備率乃基於不同客戶分部組別的應收貿易賬款逾期日數而定，該等客戶分部的虧損模式相似（即客戶類別及評級以及信貸保險形式）。有關計算反映概率加權產出、金錢的時間值以及於報告日期可獲得且有關過往事件、目前狀況及未來經濟狀況預測的合理及支持性資料。

下列資料乃有關本集團合約資產所面臨的信貸風險（使用壞賬矩陣）：

	2019年	2018年
預期信貸虧損率	0%	0%
賬面總值（人民幣千元）	267,009	154,500
預期信貸虧損（人民幣千元）	-	-

## 26. 與關聯方結餘

與關聯方結餘的分析如下：

附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>流動：</b>		
應收關聯方款項：		
最終控股公司	280	-
中間控股公司	-	360
直接控股公司	1,392	1,239
同系子公司 (i)	57,904	295,374
聯營公司 (ii)	13,161,106	16,148,835
合營公司 (iii)	21,099,610	20,561,332
本集團最終控股公司的聯營公司	-	87
主要股東 (iv)	1,435,928	-
	<b>35,756,220</b>	<b>37,007,227</b>
<b>非流動：</b>		
應收關聯方款項：		
同系子公司	64,398	-
聯營公司 (v)	1,265,515	-
合營公司 (vi)	6,927,839	1,967,350
	<b>8,257,752</b>	<b>1,967,350</b>
<b>應付關聯方款項：</b>		
最終控股公司	2,077	2,170
中間控股公司 (vii)	6,901,926	1,823,707
直接控股公司 (viii)	10,615,072	7,859,546
同系子公司 (ix)	2,040,945	928,582
聯營公司	4,874,312	1,973,590
合營公司	6,137,520	3,273,768
本集團最終控股公司的聯營公司	2,678	24,041
主要股東	100,652	-
	<b>30,675,182</b>	<b>15,885,404</b>

## 26. 與關聯方結餘(續)

應收關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (i) 於2018年12月31日應收同系子公司款項的流動結餘包括一筆金額為人民幣288,000,000元的款項，按年利率2.18%計息(2019年：無)。
- (ii) 於2019年12月31日應收聯營公司款項的流動結餘為合計人民幣6,446,393,000元的款項，按年利率介乎4.35%至10.00%計息(2018年：合計人民幣5,906,345,000元，按年利率介乎5.23%至10.00%計息)。
- (iii) 於2019年12月31日應收合營公司款項的流動結餘為合計人民幣11,651,801,000元的款項，按年利率介乎2.00%至10.00%計息(2018年：合計人民幣12,746,709,000元，按年利率介乎2.42%至10.26%計息)。
- (iv) 於2019年12月31日應收主要股東款項的流動結餘為合計人民幣1,435,928,000元的款項，按年利率介乎2.175%至2.75%計息(2018年：無)。
- (v) 於2019年12月31日應收聯營公司款項的非流動結餘為合計人民幣1,265,515,000元的款項，按年利率8.00%計息(2018年：無)。
- (vi) 於2019年12月31日應收合營公司款項的非流動結餘為合計人民幣6,927,839,000元的款項，按年利率8.00%計息(2018年：人民幣1,967,350,000元，按年利率8.00%計息)。

應付關聯方款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，惟下列各項除外：

- (vii) 於2019年12月31日應付中間控股公司的流動結餘為合計人民幣6,800,000,000元的款項，按年利率介乎4.20%至4.35%計息(2018年：無)。
- (viii) 於2019年12月31日應付直接控股公司的流動結餘為合計人民幣10,557,771,000元的款項，按年利率介乎3.21%至4.61%計息(2018年：無)。
- (ix) 於2019年12月31日應付同系子公司的流動結餘為一筆人民幣1,395,288,000元的款項，按年利率4.50%計息(2018年：無)。

## 27. 其他金融資產

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
非流動結餘		
非上市股本投資，按公平值(2018年：按公平值)	230,000	180,000
其他非上市投資，按公平值(2018年：按公平值)	95,274	1,059,281
	<b>325,274</b>	1,239,281
流動結餘		
其他非上市投資，按公平值(2018年：按公平值)	1,077	2,199
	<b>1,077</b>	2,199
	<b>326,351</b>	1,241,480

以上股本投資分類為按公平值計入損益的金融資產。

以上其他非上市投資為位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。

## 28. 現金和現金等價物、受限制銀行結餘及定期存款

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金和銀行結存	17,056,997	21,175,637
定期存款	10,924,314	4,606,142
	<b>27,981,311</b>	25,781,779
減：		
受限制銀行結餘	(7,486,609)	(4,457,579)
長期定期存款	(3,300,000)	-
現金和現金等價物	<b>17,194,702</b>	21,324,200

於2019年12月31日，本集團以人民幣計值的現金和銀行結存及定期存款為人民幣19,707,251,000元(2018年：人民幣20,783,706,000元)。人民幣不可自由兌換其他貨幣，但根據中國大陸的《外匯管制法規》及《結匯、售匯及付匯管理規定》，本集團可透過獲認可從事外匯業務的銀行將人民幣兌換為其他貨幣。

存放於銀行的現金按每日銀行存款利率計算的浮動利率賺取利息。短期定期存款的存放期間各異，介乎一年內，視乎本集團的即時現金需求而定，並按短期定期存款利率賺取利息。銀行結存及已抵押存款存放於信譽良好及並無拖欠記錄的銀行。

## 28. 現金和現金等價物、受限制銀行結餘及定期存款(續)

本集團現金和現金等價物包括向中國人民銀行核准的金融機構中化集團財務有限責任公司(「中化財務」)存放的存款人民幣2,442,111,000元(2018年:人民幣5,675,285,000元)。該等存款按年利率介乎0.35%至1.50%(2018年:0.35%至1.50%)計息。本集團長期定期存款為在中化財務存放的存款人民幣3,300,000,000元(2018年:無)。該等存款年期為2年,固定年利率3.15%。有關向中化財務存放存款所得的利息收入的進一步詳情,載於財務報表附註46(a)。

## 29. 應收非控制股東款項

應收非控制股東款項的非流動結餘為無抵押,按年利率介乎2.18%至4.75%計息,毋須於一年內償還。

## 30. 應付貿易賬款及票據

於報告期末,按發票日期之應付貿易賬款及票據的賬齡分析如下:

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
於1年內到期或按要求償還	18,335,309	10,995,487
1年以上	660,225	697,357
	<b>18,995,534</b>	11,692,844

應付貿易賬款及票據為免息及一般按60日信貸期結付。

## 31. 其他應付款項和應計款項

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
其他應付款項	(a)	11,601,566	7,661,225
預收款項		111,303	124,153
合約負債	(b)	64,657,028	46,967,258
應計款項		234,730	182,003
應付非控制股東款項	(c)	4,851,234	13,199,767
應付非控制股東股息		250	23,718
遞延收入		1,034,119	—
		<b>82,490,230</b>	68,158,124

### 31. 其他應付款項和應計款項(續)

附註：

- (a) 其他應付款項為免息，平均年期不超過一年。
- (b) 合約負債的詳情如下：

	2019年 12月31日 人民幣千元	2018年 12月31日 人民幣千元	2018年 1月1日 人民幣千元
向客戶收取的短期預收款項			
物業銷售	64,331,782	46,783,892	36,589,633
土地開發	–	–	2,041,495
酒店經營	96,967	85,241	94,077
其他	228,279	98,125	91,677
合約負債總額	64,657,028	46,967,258	38,816,882

合約負債包括收取的短期預收款項以交付已竣工物業及土地開發資產、提供酒店經營、設計及裝修服務以及管理服務。2019年及2018年合約負債有所增加，乃主要由於向客戶收取的短期預收款項增加，其與年末的物業銷售有關。

- (c) 於2019年12月31日，應付非控制股東款項為無抵押、免息及須按通知即時償還，除累計人民幣3,326,892,000元的金額以外，其按年利率介乎3.43%至10.00%計息。

### 32. 衍生金融工具

	2019年 負債 人民幣千元	2018年 資產 人民幣千元	負債 人民幣千元
利率掉期	34,991	847	32,795
交叉貨幣利率掉期	17,880	–	11,974
外匯遠期合約	253	–	–
於12月31日的賬面值	53,124	847	44,769
流動部分	(18,133)	(847)	–
非流動部分	34,991	–	44,769

本集團與具信譽銀行訂立衍生金融工具。

#### 現金流對沖 — 利率風險及外匯風險

於2019年12月31日，本集團擁有名義值港幣1,920,000,000元的利率掉期協議，按固定利率介乎3.81%至4.45%付息及按相等於香港銀行同業拆息（「香港銀行同業拆息」）加1.45%至1.65%收取名義值的浮動利息。該等掉期用作對沖有關以下的利率風險：浮息無抵押銀行貸款總面值港幣1,920,000,000元。

### 32. 衍生金融工具(續)

於2019年12月31日，本集團擁有名義值250,000,000美元及港幣1,960,350,000元的交叉貨幣利率掉期協議，按固定年利率3.45%付息及於到期日支付港幣1,960,350,000元，及按相等於倫敦銀行同業拆息(「倫敦銀行同業拆息」)加1.1%的年利率收取浮動利息及於到期日收取250,000,000美元。該掉期用作對沖利率及外匯風險，其有關一筆浮息無抵押面值為250,000,000美元的銀行貸款。

於2019年12月31日，本集團擁有名義值2,000,000,000日圓及港幣145,137,881元的交叉貨幣利率掉期協議，按相等於倫敦銀行同業拆息加1.62%浮息付息及於到期日支付港幣145,137,881元，並按相等於倫敦銀行同業拆息加1%浮息收取利息及於到期日收取2,000,000,000日圓。該掉期用作對沖利率及外匯風險，其有關一筆浮息無抵押面值為2,000,000,000日圓的銀行貸款。

於2019年12月31日，本集團已訂立外匯遠期合約，名義值分別為94,380,000美元及港幣735,503,340元，於到期日支付港幣735,503,340元，並於到期日收取94,380,000美元。該外匯遠期合約用作對沖面值94,380,000美元無抵押銀行貸款的外幣風險。

被對沖項目與對沖工具之間有經濟關係，因為掉期及外匯遠期合約的條款與浮息外幣計值銀行貸款的條款(即面額、到期日、付款日期)一致。本集團已就該等對沖關係制定1:1的對沖比率，因為掉期及外匯遠期合約的相關風險與被對沖風險組成部分完全相同。為計量對沖有效性，本集團採用虛擬衍生工具法，並比較對沖工具的公平值變動及被對沖風險應佔被對沖項目的公平值變動。

對沖無效性可源自：

- 預測付款及對沖工具的現金流時間上有差異
- 用以折現被對沖項目及對沖工具的利率曲線有所不同
- 對手方的信貸風險對於對沖工具及被對沖項目的公平值變動的影響程度不同
- 被對沖項目及對沖工具的現金流預測金額的變動

## 33. 計息銀行貸款及其他借款

	2019年			2018年		
	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元	實際利率 (%)	到期日	人民幣千元
<b>即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.13	2020	980,000	—	—	—
銀行貸款，無抵押	1.62-5.69	2020	5,624,278	2.07-4.79	2019	4,608,229
其他貸款，無抵押	—	—	—	6.00-7.00	2019	903,736
票據，無抵押	—	—	—	4.27	2019	700,000
長期銀行貸款的流動部分， 有抵押	4.15-5.61	2020	1,148,500	4.75-6.37	2019	2,743,000
長期銀行貸款的流動部分， 無抵押	3.48-5.46	2020	5,870,461	2.27-5.40	2019	7,909,790
長期其他貸款的流動部分， 無抵押	4.75-7.07	2020	7,609,408	3.53-6.30	2019	5,111,480
長期票據的流動部分， 無抵押	3.55-4.78	2020	5,430,238	—	—	—
			26,662,885			21,976,235
<b>非即期</b>						
銀行貸款，有抵押	4.28-6.65	2021-2030	11,384,826	4.27-9.82	2020-2030	8,274,893
銀行貸款，無抵押	2.86-5.70	2021-2029	14,658,927	2.27-5.40	2020-2024	15,483,902
其他貸款，無抵押	3.53-7.21	2021-2037	22,478,182	3.53-7.00	2020-2034	24,343,760
票據，無抵押	3.60-6.75	2021-2024	17,051,316	3.60-6.75	2020-2022	17,440,818
境內公司債券，無抵押	3.65-3.72	2021-2024	3,800,000	3.55	2020	453,050
			69,373,251			65,996,423
			96,036,136			87,972,658

### 33. 計息銀行貸款及其他借款(續)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
分析如下：		
須於下列期間償還的銀行貸款：		
一年內	13,623,239	15,261,020
第二年	6,125,831	10,081,975
第三年至第五年，包括首尾兩年	16,570,117	12,677,319
五年以上	3,347,805	999,500
	<b>39,666,992</b>	39,019,814
須於下列期間償還的其他借款：		
一年內	13,039,646	6,715,215
第二年	13,844,802	11,034,122
第三年至第五年，包括首尾兩年	18,339,185	26,930,507
五年以上	11,145,511	4,273,000
	<b>56,369,144</b>	48,952,844
	<b>96,036,136</b>	87,972,658

附註：

- (a) 於2019年12月31日，本集團的貸款信貸額度為人民幣157,135,999,000元(2018年：人民幣130,083,192,000元)，已動用當中的人民幣69,754,582,000元(2018年：人民幣70,078,790,000元)。
- (b) 本集團若干銀行貸款乃以下列各項作抵押：
- (i) 本集團若干物業、廠房及設備的抵押，於報告期末，該等物業、廠房及設備的賬面淨值合共約人民幣297,415,000元(2018年：人民幣310,974,000元)；
  - (ii) 本集團若干發展中物業的抵押，於報告期末，該等發展中物業的賬面值合共約人民幣50,243,236,000元(2018年：人民幣44,927,739,000元)；
  - (iii) 本集團若干持作出售物業的抵押，於報告期末，該等持作出售物業的賬面值合共人民幣132,501,000元(2018年：人民幣140,784,000元)；
  - (iv) 本集團若干投資物業的抵押，於報告期末，該等投資物業的賬面值合共約人民幣12,902,640,000元(2018年：人民幣12,688,153,000元)；
  - (v) 本集團若干使用權資產的抵押，於報告期末，該等使用權資產的賬面值合共人民幣142,871,000元(2018年：預付土地租賃款項人民幣148,976,000元)；
  - (vi) 本集團若干應收貿易賬款的抵押，於報告期末，該等應收貿易賬款的賬面值合共人民幣25,514,000元(2018年：人民幣22,939,000元)；及
  - (vii) 於本集團合營公司若干股權的抵押，於報告期末，該等股權的賬面值合共人民幣551,668,000元(2018年：於本集團子公司若干股權的抵押的賬面值合共人民幣563,668,000元)。
- (c) 除約人民幣17,218,509,000元(2018年：人民幣10,890,814,000元)、人民幣14,495,399,000元(2018年：人民幣15,168,295,000元)及人民幣127,688,000元(2018年：無)的銀行貸款及其他借款分別以美元、港幣及日圓計值外，所有銀行貸款及其他借款均以人民幣計值。

### 34. 土地增值稅撥備

	人民幣千元
於2018年1月1月	3,633,637
年內於損益表扣除(附註10)	1,467,896
年內已付	(2,004,136)
轉撥自預付稅項	(416,509)
於2018年12月31日及2019年1月1日	<b>2,680,888</b>
年內於損益表扣除(附註10)	<b>1,855,576</b>
年內已付	<b>(713,145)</b>
轉撥自預付稅項	<b>(533,184)</b>
於2019年12月31日	<b>3,290,135</b>

#### 中國土地增值稅

根據由1994年1月1日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例》及由1995年1月27日起生效的《中華人民共和國土地增值稅暫行條例實施細則》的規定，在中國大陸出售或轉讓國有土地使用權、樓宇及其附帶設施產生的所有收入，須按介乎增值30%至60%的累進稅率繳付土地增值稅，若增值不超過可扣稅項目總和的20%，則普通標準住宅的銷售可獲豁免。

由1995年起，地方稅務局要求就物業開發項目的預售及銷售所得款項預付土地增值稅。根據地方稅務當局頒布的相關稅務通知，本集團須就其物業的預售及銷售所得款項按1%至3.5%的稅率預先支付土地增值稅。

本集團已根據相關中國稅務法例法規所載規定，估計、作出及在稅項內計入土地增值稅撥備。實際的土地增值稅負債須待物業開發項目落成後，由稅務當局釐定。稅務當局可能不同意本集團計算土地增值稅撥備的基準。

### 35. 遞延稅項

遞延稅項負債及資產於年內的變動如下：

#### 遞延稅項負債

	物業重估 人民幣千元	超出相關 折舊的 折舊準備 人民幣千元	因收購 子公司產生的 公平值調整 人民幣千元	代扣 代繳稅額 人民幣千元	應計 利息收入 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日的 遞延稅項負債總額	3,437,824	530,768	709,112	142,197	115,834	128,395	5,064,130
收購子公司	-	-	88,936	-	-	-	88,936
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註10)	58,339	75,017	(65,760)	-	10,290	18,476	96,362
年內於全面收益表扣除的遞延稅項	4,324	-	-	-	-	-	4,324
於2018年12月31日的 遞延稅項負債總額	<b>3,500,487</b>	<b>605,785</b>	<b>732,288</b>	<b>142,197</b>	<b>126,124</b>	<b>146,871</b>	<b>5,253,752</b>
採納香港財務報告準則 第16號的影響	-	-	-	-	-	24,001	24,001
於2019年1月1日(重列)	<b>3,500,487</b>	<b>605,785</b>	<b>732,288</b>	<b>142,197</b>	<b>126,124</b>	<b>170,872</b>	<b>5,277,753</b>
收購子公司(附註41)	-	-	440,671	-	-	-	440,671
年內於損益表扣除/(計入)的 遞延稅項(附註10)	222,176	73,457	(357,883)	-	97,088	151,910	186,748
年內於全面收益表扣除的遞延稅項	17,332	-	-	-	-	-	17,332
於2019年12月31日的 遞延稅項負債總額	<b>3,739,995</b>	<b>679,242</b>	<b>815,076</b>	<b>142,197</b>	<b>223,212</b>	<b>322,782</b>	<b>5,922,504</b>

## 35. 遞延稅項(續)

## 遞延稅項資產

	土地 增值稅撥備 人民幣千元	可用以對銷 未來應課稅 溢利的虧損 人民幣千元	因集團內 公司間的交易 而產生的 未變現溢利 人民幣千元	其他 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1月 年內於損益表(扣除)/計入的 遞延稅項(附註10)	884,303	112,871	481,509	25,713	1,504,396
出售子公司(附註42)	(221,819)	253,622	382,404	(2,295)	411,912
	-	(5,586)	-	-	(5,586)
於2018年12月31日的遞延稅項資產總額	<b>662,484</b>	<b>360,907</b>	<b>863,913</b>	<b>23,418</b>	<b>1,910,722</b>
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	<b>24,001</b>	<b>24,001</b>
於2019年1月1日(重列)	<b>662,484</b>	<b>360,907</b>	<b>863,913</b>	<b>47,419</b>	<b>1,934,723</b>
收購子公司(附註41)	-	<b>175,748</b>	-	-	<b>175,748</b>
年內於損益表計入的 遞延稅項(附註10)	<b>114,621</b>	<b>175,870</b>	<b>334,542</b>	<b>9,041</b>	<b>634,074</b>
出售子公司(附註42)	-	<b>(1,557)</b>	<b>(21,814)</b>	-	<b>(23,371)</b>
於2019年12月31日的遞延稅項資產總額	<b>777,105</b>	<b>710,968</b>	<b>1,176,641</b>	<b>56,460</b>	<b>2,721,174</b>

就呈報而言，若干遞延稅項資產及負債已於合併財務狀況表對銷。

### 35. 遞延稅項(續)

#### 遞延稅項資產(續)

以下為本集團就財務匯報而作出的遞延稅項結餘分析：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項資產淨額	2,708,346	1,897,894
已於合併財務狀況表確認的遞延稅項負債淨額	(5,909,676)	(5,240,924)
	<b>(3,201,330)</b>	(3,343,030)

本集團亦有源自中國大陸的稅務虧損人民幣3,091,488,000元(2018年：人民幣3,414,677,000元)，有關稅項虧損可用以抵銷未來應課稅溢利，並將於一至五年內到期。由於產生稅項虧損的子公司已於一段時間錄得虧損，且認為不大可能有應課稅溢利可用以與稅務虧損抵銷，故並無就該等虧損確認遞延稅項資產。

根據中國企業所得稅法，就向外資企業投資者宣派來自於中國大陸成立之外資企業的股息徵收10%預扣稅。有關規定自2008年1月1日起生效，並適用於2007年12月31日後所產生之盈利。倘中國大陸與外國投資者所屬司法權區之間定有稅務優惠則可按較低預扣稅率繳稅。本集團的適用比率為5%。因此，本集團須就該等於中國大陸成立的子公司就2008年1月1日起產生之盈利而分派之股息繳交預扣稅。

於2019年12月31日，本集團就須繳交預扣稅的未匯出本集團在中國大陸成立的子公司盈利而確認遞延稅項負債約人民幣142,197,000元(2018年：人民幣142,197,000元)。董事認為，本集團子公司、合營公司及合作經營於可見將來分派其餘未匯出盈利的機會不大。於2019年12月31日，有關在中國大陸的子公司、合營公司及合作經營的投資而產生的未被確認為遞延稅項負債的暫時差額合計約為人民幣34,751,989,000元(2018年：人民幣32,369,182,000元)。

本公司向其股東派付的股息毋須繳納所得稅。

## 36. 永久資本證券

### (a) 2016年次級擔保永久資本證券

於2016年2月4日，方興光耀有限公司（一間本公司的全資子公司）發行本金總額為500,000,000美元（相當於約人民幣3,270,950,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,470,000美元（相當於約人民幣9,619,000元）。

證券賦予自2016年2月4日（包括該日）按適用分派率每年6%收取分派的權利，須於每年2月4日及8月4日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

### (b) 2016年國內可續期公司債券

於2016年6月16日，金茂投資管理（上海）有限公司（一間本公司的全資子公司）發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的國內可續期公司債券。發行相關直接交易成本為人民幣5,737,000元。

票面利率固定為3.70%，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

於2019年6月16日，本集團贖回全部國內可續期公司債券，本金額為人民幣2,000,000,000元。

### (c) 2017年次級擔保永久資本證券

於2017年1月17日，方興光耀有限公司發行金額為497,615,000美元（相當於約人民幣3,433,145,000元）的次級擔保永久資本證券，相當於本金額500,000,000美元的99.523%。發行相關直接交易成本為3,862,000美元（相當於約人民幣26,645,000元）。

證券賦予自2017年1月17日（包括該日）按適用分派率每年5.75%收取分派的權利，須於每年1月17日及7月17日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

於2017年11月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元（相當於約人民幣1,987,410,000元）的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為196,000美元（相當於約人民幣1,296,000元）。

證券賦予自2018年5月6日（包括該日）按適用分派率每年4.875%收取分派的權利，須於每年5月6日及11月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

### 36. 永久資本證券(續)

#### (d) 2017年優先擔保永久資本證券

於2017年7月3日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元(相當於約人民幣2,033,160,000元)的優先擔保永久資本證券。於2017年9月1日，方興光耀有限公司完成另一項金額為200,182,000美元(相當於約人民幣1,319,380,000元)的優先擔保永久資本證券發行，相當於本金額200,000,000美元的100.091%，而往來銀行補償的累計分派為1,289,000美元(相當於人民幣8,495,000元)。

證券賦予按分派率每年4.00%收取分派的權利，須於2018年1月3日開始每半年支付，並無指定到期日。與發行相關的交易成本約為1,735,000美元(相當於約人民幣11,566,000元)。

#### (e) 2017年華寶信託永久資本證券

於2017年12月22日，金茂投資管理(上海)有限公司根據華寶信託有限責任公司設立的信託計劃，完成本金總額為人民幣621,000,000元的擔保永久資本證券發行。

該等證券賦予按每年6.95%分派率收取分派的權利，須於2018年6月21日開始每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。

#### (f) 2018年優先擔保永久資本證券

於2018年12月4日，方興光耀有限公司發行本金總額為300,000,000美元(相當於約人民幣2,068,170,000元)的優先擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為1,997,700美元(相當於約人民幣13,772,000元)。

證券賦予按分派率每年6.90%收取分派的權利，須於2018年12月4日開始每半年支付，並無指定到期日。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

#### (g) 2018年境內無擔保永續中期票據

於2018年12月18日，金茂投資管理(上海)有限公司發行本金總額為人民幣2,000,000,000元的無擔保永續中期票據。發行相關直接交易成本為人民幣6,882,000元。

票據賦予按分派率每年5.00%收取分派的權利，須於2018年12月20日開始每年支付，每三個計息年度為一週期。本集團有權於每三個計息年度結束時押後。

### 36. 永久資本證券(續)

#### (h) 2019年次級擔保永久資本證券

於2019年12月6日，方興光耀有限公司發行本金總額為400,000,000美元(相當於約人民幣2,815,320,000元)的次級擔保永久資本證券。發行相關直接交易成本為759,000美元(相當於約人民幣5,340,000元)。

證券賦予自2020年6月6日(包括該日)按適用分派率每年7.125%收取分派的權利，須於每年6月6日及12月6日每半年支付。發行人可按其絕對酌情權選擇根據證券條款押後分派。證券可按發行人選擇贖回全部但非部分。

董事認為，本集團能夠控制因贖回(本公司或發行人不可預見的清盤除外)而向以上(a)至(h)的證券持有人交付現金或其他金融資產。因此，該等證券分類為權益工具。

### 37. 股本

#### 股份

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已發行及繳足： 11,769,524,490股(2018年：11,553,528,329股)普通股	10,660,742	10,469,821

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目	股本 人民幣千元
於2018年12月31日及2019年1月1日	11,553,528,329	20,416,452
發行新股份(附註a)	169,494,061	724,385
已行使股票期權(附註b)	46,502,100	110,023
2019年12月31日	11,769,524,490	21,250,860

附註：

- (a) 本公司以配售價每股港幣4.8106元發行169,494,061股普通股份，所得款項淨額為約人民幣724,385,000元。
- (b) 46,502,100份股票期權已按認購價每股港幣2.44元或每股港幣2.196元行使(附註38)，導致按總現金代價(未扣除開支)人民幣89,794,000元發行46,502,100股股份。為數人民幣20,229,000元於股票期權獲行使時由股票期權儲備轉撥至股本。

#### 股票期權

本公司的股票期權計劃及已根據計劃發行的股票期權詳情載於財務報表附註38。

## 38. 股票期權計劃

### 2007計劃

本公司採用之股票期權計劃(「2007計劃」)，旨在為對本集團業務成就作出貢獻之合資格參與者提供激勵及報酬。2007計劃之合資格參與者包括本公司的執行及非執行董事及本集團的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及僱員，但不包括本公司的獨立非執行董事。2007計劃於2007年11月22日生效，並於2017年11月22日(即生效日期起計十年)屆滿。不過，根據2007計劃授出的股票期權繼續有效，並可根據發行條款行使。

根據2007計劃，現時可授出之尚未行使股票期權數目最多可相等於其獲行使時佔本公司任何時間之已發行股份之10%。於任何12個月期間根據計劃可向各合資格參與者授出之股票期權可發行之股份數目，最多佔本公司任何時間之已發行股份之1%。進一步授出超出此項限額之股票期權須在股東大會徵得股東批准。

向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授股票期權須事先徵得獨立非執行董事批准。此外，於任何12個月期間，倘若向本公司董事、最高行政人員或主要股東或彼等任何聯繫人批授之任何股票期權涉及之股份總數，超過本公司任何時間已發行股份0.1%或按本公司股份於批授日期價格計算之總價值超過港幣5,000,000元，則須事先在股東大會徵得股東批准。

要約授出之股票期權可於要約日期起計28日內接納，而獲授人須支付名義代價合共港幣1元。股票期權的行使及可行使性與個別人士及本公司的表現相關。董事會將釐定有關表現目標並列於授出通知內。已授出的股票期權將於授出日期或有關授出通知所載的較後日期起計兩年後可以行使，並在任何情況下不可遲於授出日期起計七年，惟受提早離職條文規定所限。

股票期權之行使價由董事釐定，但不可低於下列三者中最高者：(i)本公司股份於股票期權授出當日在香港聯交所之收市價；(ii)本公司股份於緊接授出日期前五個交易日在香港聯交所之平均收市價；及(iii)本公司股份之面值。

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

## 38. 股票期權計劃(續)

## 2007計劃(續)

年內根據2007計劃尚未行使之股票期權如下：

	2019年		2018年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	2.32	138,354,900	2.21	155,597,880
年內失效	2.20	(2,594,800)	2.20	(12,216,000)
年內行使	2.23	(46,502,100)	2.27	(5,026,980)
於12月31日	2.20	89,258,000	2.32	138,354,900

年內行使的股票期權於行使日期之加權平均股價為每股港幣2.23元(2018年：每股港幣2.27元)。

於報告期末，根據2007計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

## 2019年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
8,017,800	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
37,128,200	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
44,112,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
89,258,000		

## 2018年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
2,749,800	2.44	2014年11月28日至2019年11月27日
3,664,100	2.44	2015年11月28日至2019年11月27日
41,409,000	2.196	2018年10月17日至2023年10月16日
45,128,000	2.196	2019年10月17日至2023年10月16日
45,404,000	2.196	2020年10月17日至2023年10月16日
138,354,900		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

## 38. 股票期權計劃(續)

### 2007計劃(續)

截至2016年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣80,332,000元(每份港幣0.47元)，而截至2019年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣14,328,000元(相當於人民幣12,604,000元)(2018年：人民幣21,911,000元)。

年內已行使的46,502,100份股票期權導致發行46,502,100股本公司普通股及新股本港幣126,989,000元(相當於人民幣110,023,000元)(未扣除任何發行費用)，進一步詳情載於財務報表附註37。

### 新計劃

於2019年1月29日，本公司採納一項新股票期權計劃(「新計劃」)，旨在加強本公司對合資格參與者的持續承諾，以及努力實踐本公司之目標。於2019年2月8日，本公司根據新計劃向本集團合資格參與者授予合共265,950,000份股票期權。股票期權行使價為每股股份港幣3.99元。獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計兩年內歸屬，獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計三年內歸屬，而餘下獲授予的股票期權的三分之一將於2019年2月8日起計四年內歸屬。於股票期權歸屬後直至2026年2月7日均可行使。

於2019年9月9日，本公司根據新計劃向本集團內合資格參與者授予合共9,000,000份股票期權。該等股票期權行使價為每股股份港幣4.58元。獲授予的股票期權的三分之一將於2019年9月9日起計兩年內歸屬，獲授予的股票期權的三分之一將於9月9日起計三年內歸屬，而餘下獲授予的股票期權的三分之一將於9月9日起計四年內歸屬。一經歸屬，股份期權將可予行使，直至2026年9月8日。

根據新計劃之規定，董事會有權自新計劃採納日期後10年內任何時間全權決定授予任何參與者一定數量的期權的權利。參與者(即期權授予的對象)包括任何本集團成員公司中現任的執行或非執行董事、任何集團成員公司中的高級管理人員、關鍵技術及專業人員、經理及員工，但不包括本公司的任何獨立非執行董事。

在任何時候根據新計劃及本公司其他股票期權計劃授予的所有期權在行權時發行的股票數量的總和不得超過本公司當時已發行股本的10%。

除非在股東大會上獲得股東的批准，在任何12個月期間，倘任何一位參與者根據新計劃及本公司其他股票期權計劃授予的期權獲授予及將授予的所有股票期權(包括已行使、已註銷及尚未行權的期權)全部行權後所配發及將要配發的股票數量的總和超過了本公司任何時間內已發行股本的1%，則有關參與者不應該再被授予期權。在接受期權授予後，被授予以承諾在本公司的要求下向本公司支付相等於港幣1元面值的金額(以接受股票期權授予當天為基準日)作為接受股票期權授予的代價。

### 38. 股票期權計劃(續)

#### 新計劃(續)

股票期權並無賦予持有人享有股息或於股東大會上投票之權利。

年內根據新計劃尚未行使之股票期權如下：

	2019年	
	每股加權 平均行使價 港幣	股票 期權數量
於1月1日	—	—
年內授出	4.01	274,950,000
年內失效	3.99	(5,850,000)
於12月31日	4.01	269,100,000

於報告期末，根據新計劃尚未行使之股票期權的行使價及行使期間如下：

#### 2019年

股票期權數量	每股行使價* 港幣	行使期間
86,694,000	3.99	2021年2月8日至2026年2月7日
86,694,000	3.99	2022年2月8日至2026年2月7日
86,712,000	3.99	2023年2月8日至2026年2月7日
3,000,000	4.58	2021年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2022年9月9日至2026年9月8日
3,000,000	4.58	2023年9月9日至2026年9月8日
<b>269,100,000</b>		

\* 倘進行供股或發行紅股或本公司股本出現其他類似變動時，股票期權之行使價將須予以調整。

### 38. 股票期權計劃(續)

#### 新計劃(續)

截至2019年12月31日止年度授出的股票期權的公平值為港幣257,594,000元，而截至2019年12月31日止年度本集團已確認其中的股票期權開支港幣81,174,000元(相當於人民幣71,412,000元)。

截至2019年12月31日止年度授出的股票期權的公平值經考慮授出期權時的條款及條件利用二項式期權定價模式於授出日期估計。下表載列所用模式的輸入值：

股息率(%)	4.80 – 5.26
預期波幅(%)	37.65 – 41.15
歷史波幅(%)	37.65 – 41.15
無風險利率(%)	1.15 – 1.63
期權的合約年期(年)	7.00
行使倍數(倍)	1.5 – ∞
每股加權平均股價(港幣)	3.99 – 4.58

期權的預計年期按加權平均歸屬期及合約期計算。預期波幅反映歷史波幅代表未來趨勢的假設，有關假設未必一定是實際結果。

計量公平值時並無計入其他已授出股票期權的特徵。

於報告期末，本公司根據2007計劃有尚未行使之股票期權89,258,000份及根據新計劃有尚未行使之股票期權269,100,000份。倘尚未行使之股票期權獲悉數行使，根據本公司現時之資本架構，將會導致本公司額外發行358,358,000股普通股，而新增股本為港幣1,275,030,000元(相當於人民幣1,121,694,000元)(未扣除發行費用)。

### 39. 儲備

本集團於本年度及過往年度的儲備金額及其變動呈報於本財務報表第166至167頁之合併權益變動表。

#### 資本儲備

資本儲備指本公司子公司之股東作出的額外注資，以及在收購一家非全資子公司的額外股權後，收購成本與所收購非控制權益兩者之差額。

#### 中國法定盈餘公積

自保留利潤轉撥至法定盈餘公積乃根據中國相關規則及法規以及本集團在中國大陸成立的子公司的公司章程作出，並經由有關子公司的董事會批准。

法定盈餘公積可用作抵補過往年度虧損（如有），亦可按權益持有人現時的持股比例轉換為股本，惟於有關轉換後的結餘不得少於其註冊資本的25%。

#### 資產重估儲備

因用途由業主自用物業轉為投資物業而產生的資產重估儲備以公平值列賬。

#### 股票期權儲備

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

#### 對沖儲備

對沖儲備是指與淨投資對沖及現金流對沖相關的儲備。

#### 40. 擁有重大非控制權益之非全資子公司

本集團擁有重大非控制權益之子公司的詳情載列如下：

	南京潤茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
<b>2019年</b>			
非控制權益持有的股權百分比	72.50%	73.50%	33.23%
分配至非控制權益的年內(虧損)/利潤	(31,777)	162,170	81,864
宣派予非控制權益的股息	–	–	173,758
於報告日期非控制權益的累計結餘	2,118,243	3,435,124	1,766,603
	金茂杭州 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
<b>2018年</b>			
非控制權益持有的股權百分比	50%	73.50%	33.23%
分配至非控制權益的年度利潤/(虧損)	13,656	(22,878)	83,214
宣派予非控制權益的股息	–	–	203,469
於報告日期非控制權益的累計結餘	1,594,820	3,272,954	1,926,215

## 40. 擁有重大非控制權益之非全資子公司(續)

下表載列上述子公司的財務資料概要。所披露金額為於任何公司間對銷前金額：

	南京潤茂 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
<b>2019年</b>			
收入	1,983	1,629,011	2,473,670
開支總額	(45,814)	(1,408,372)	(2,227,315)
年內(虧損)/利潤	(43,831)	220,639	246,355
本年全面(虧損)/收益總額	(43,831)	220,639	153,223
流動資產	7,383,027	9,677,018	896,248
非流動資產	3,225,715	376	17,115,259
流動負債	(7,365,102)	(3,828,407)	(8,389,723)
非流動負債	(321,604)	(1,167,314)	(4,161,624)
經營業務所得現金流淨額	4,621,579	3,733,050	620,182
投資活動所用的現金流淨額	(846)	(1,149,956)	(140,050)
籌資活動所用現金流淨額	(3,491,358)	(2,470,689)	(533,885)
現金和現金等價物增加/(減少)淨額	1,129,375	112,405	(53,753)
	金茂杭州 人民幣千元	蘇州安茂 人民幣千元	金茂酒店集團 人民幣千元
<b>2018年</b>			
收入	—	—	2,564,936
開支總額	27,312	(31,127)	(2,314,518)
年度利潤/(虧損)	27,312	(31,127)	250,418
本年全面收益/(虧損)總額	27,312	(31,127)	(36,245)
流動資產	7,981,432	8,391,818	1,013,185
非流動資產	2,813,495	11,152	17,018,215
流動負債	(7,605,287)	(2,890,136)	(8,687,414)
非流動負債	—	(1,056,973)	(3,514,154)
經營業務所得/(所用)現金流淨額	1,139,793	(1,004,438)	697,784
投資活動所用的現金流淨額	(1,601,639)	(551,378)	(211,410)
籌資活動(所用)/所得現金流淨額	(1,031,489)	1,718,506	(647,208)
現金和現金等價物(減少)/增加淨額	(1,493,335)	162,690	(160,834)

## 41. 業務合併

年內業務合併主要包括收購數間物業開發公司及收購合營公司及聯營公司的額外權益(統稱為「被收購方」)。本公司董事認為年內所收購的該等子公司對本集團而言均不屬重大，因此該等子公司於收購日期的個別財務資料未作披露。

本集團於收購日期重新計量先前持作於合營公司或聯營公司的股權的公平值，並於截至2019年12月31日止年度的合併損益表下其他收入和收益中確認公平值收益人民幣346,240,000元(附註5)。

本集團已選擇將被收購方的非控制權益計量作非控制權益按比例分佔被收購方可識別淨資產。

被收購方於收購日期的可識別資產及負債的公平值如下：

	附註	人民幣千元
物業、廠房及設備	13	154,654
使用權資產	18(b)	20,690
無形資產	19	543
發展中物業	14	9,996,192
持作出售物業		11,527,779
遞延稅項資產	35	175,748
預付款項、其他應收款項及其他資產		4,995,758
預付稅項		681,468
受限制銀行結餘		5,705
現金和現金等價物		1,526,634
應付貿易賬款及票據		(431,963)
其他應付款項和應計款項		(17,108,997)
計息銀行貸款及其他借款	43	(6,680,625)
租賃負債	18(c), 43	(8,856)
遞延稅項負債	35	(440,671)
按公平值的可識別淨資產總額		4,414,059
非控制權益		(793,305)
於合併損益表下其他收入和收益確認的購買折扣收益	5,6	(401,970)
		3,218,784
支付方式：		
現金		1,318,088
先前於合營公司及聯營公司的投資持有股權的公平值		1,900,696
購買代價總額		3,218,784

#### 41. 業務合併(續)

於收購日期其他應收款項的公平值為人民幣4,995,758,000元，相當於其總合約金額。於收購日期，概無合約現金流預計無法收回。

本集團就該等收購產生交易成本人民幣1,206,000元。該等交易成本已於合併損益表支銷並計入管理費用內。

本集團使用於收購日期餘下租賃付款的現值計量所收購租賃負債。使用權資產乃按相當於租賃負債的金額計量，並作出調整以反映相對於市場條款較優惠的租賃條款。

本集團於截至2019年12月31日止年度的合併損益表中確認購買折扣收益約人民幣401,970,000元，董事認為，此主要是由於本集團能夠與獨立第三方洽商交易的協定條款，因為本集團在住宅物業、商用樓宇及酒店物業的物業開發及管理方面知名度高且經驗豐富，並具備充裕的備用資金持續開發項目。

就收購子公司的現金流分析如下：

	人民幣千元
現金代價	(1,318,088)
所收購現金及銀行結存	1,526,634
計入投資活動所得現金流的現金和現金等價物流入淨額	208,546
計入經營活動所用現金流的收購交易成本	(1,206)
	207,340

自收購以來，被收購方於截至2019年12月31日止年度累計為本集團帶來人民幣7,211,925,000元收入及為合併利潤帶來人民幣177,996,000元的虧損。

倘上述業務合併於年初進行，本集團持續經營業務的收入及年內溢利應分別為人民幣45,294,875,000元及人民幣8,819,270,000元。

## 42. 出售子公司

於截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度，本集團已失去對若干子公司的控制權。

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
所出售淨資產：			
物業、廠房及設備	13	1,034	3,319
無形資產	19	–	156
遞延稅項資產	35	23,371	5,586
現金和現金等價物		1,761,490	2,198,191
發展中物業	14	8,095,596	11,421,201
持作出售物業		1,112,315	–
預付款項、其他應收款項及其他資產		3,178,688	430,023
預付稅項		486,314	44,735
應付貿易賬款及票據		(591,881)	(200,719)
其他應付款項和應計款項		(6,925,100)	(10,046,053)
計息銀行貸款及其他借款	43	(4,384,363)	(2,822,952)
		2,757,464	1,033,487
非控制權益		(799,612)	–
		1,957,852	1,033,487
出售子公司的收益	5	1,018,026	72,240
		2,975,878	1,105,727
支付方式：			
現金		1,652,586	12,000
本集團保留權益的公平值		1,323,292	1,093,727
		2,975,878	1,105,727

就出售子公司的現金和現金等價物流出淨額分析如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
現金代價	1,652,586	12,000
所出售現金和現金等價物	(1,761,490)	(2,198,191)
就出售子公司的現金和現金等價物流出淨額	(108,904)	(2,186,191)

## 43. 合併現金流量表附註

## (a) 主要非現金交易

於年內，本集團分別擁有使用權資產及租賃負債的非現金添置人民幣169,143,000元（包括分類為投資物業的金額人民幣63,025,000元）及人民幣169,143,000元（2018年：無）。

## (b) 籌資活動產生的負債變動：

## 2019年

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	應付直接控股 公司款項 人民幣千元	租賃負債 人民幣千元
於2018年12月31日	87,972,658	15,855,878	-	-
採納香港財務報告準則第16號的影響	-	-	-	96,004
於2019年1月1日(重列)	87,972,658	15,855,878	-	96,004
融資現金流變動	5,173,543	(4,032,700)	(954,950)	(85,824)
匯兌變動	593,673	-	-	-
新租賃	-	-	-	169,143
利息開支	-	-	-	7,430
2018年末期股息	-	-	507,871	-
2019年中期股息	-	-	447,079	-
支付非控股股東的股息	-	931,616	-	-
收購子公司產生的增加(附註41)	6,680,625	-	-	8,856
出售子公司產生的減少(附註42)	(4,384,363)	-	-	-
於2019年12月31日	96,036,136	12,754,794	-	195,609

## 2018年

	銀行及 其他貸款 人民幣千元	應付非控制 股東及其他 人民幣千元	應付直接控股 公司款項 人民幣千元
於2018年1月1月	71,331,481	12,591,390	-
融資現金流變動	17,562,591	3,264,488	(1,446,749)
匯兌變動	1,575,618	-	-
2017年末期股息	-	-	847,811
2018年中期股息	-	-	598,938
收購子公司產生的增加	325,920	-	-
出售子公司產生的減少(附註42)	(2,822,952)	-	-
於2018年12月31日	87,972,658	15,855,878	-

### 43. 合併現金流量表附註(續)

(c) 租賃總現金流出：

計入現金流量表的租賃總現金流出如下：

	2019年 人民幣千元
計入經營活動內	14,187
計入投資活動內	-
計入籌資活動內	85,824
	<b>100,011</b>

### 44. 或然負債

於報告期末，本集團已就本集團若干物業買家的按揭融資提供約人民幣22,867,719,000元(2018年：人民幣23,836,930,000元)的擔保。

### 45. 承擔

(a) 於報告期末，本集團有下列承擔：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
已訂約但未提準備：		
發展中物業	35,050,688	31,098,998
發展中土地	2,313,463	1,566,159
物業、廠房及設備	4,438	9,789
對合營公司及聯營公司注資	5,252,714	2,672,607
	<b>42,621,303</b>	35,347,553

(b) 於2018年12月31日的經營租賃承擔

本集團根據經營租賃安排租用其若干寫字樓物業。租賃物業的租期議定為一至五年。

於2018年12月31日，本集團根據不可撤銷經營租賃於下列期間到期的未來最低租賃付款總額如下：

	2018年 人民幣千元
一年內	41,929
第二至第五年，包括首尾兩年	59,144
	<b>101,073</b>

(c) 本集團有若干於2019年12月31日尚未開始的租賃合約。該等不可撤銷租賃合約的未來租賃付款為人民幣5,518,000元(於一年內到期)。

## 46. 關聯方交易

(a) 除於財務報表其他部分詳述的交易外，本集團於年內與關聯方進行下列重大交易：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
同系子公司：			
租金收入*	(i)	229,996	202,030
物業管理費收入*	(i)	38,835	38,051
利息開支*	(ii)	116,745	38,619
利息收入*	(iii)	105,441	14,359
樓宇裝修服務收入	(i)	6,894	19,270
直接控股公司：			
租金開支	(i)	5,229	4,406
利息開支	(ii)	278,928	121,115
中間控股公司：			
租金收入*	(i)	84,568	88,156
物業管理費收入*	(i)	11,698	11,247
利息開支	(v)	91,927	—
樓宇裝修服務收入	(i)	2,788	—
最終控股公司：			
租金收入*	(i)	7,910	7,910
合營公司：			
利息收入	(iv)	1,605,299	755,575
利息開支	(v)	48,461	—
顧問服務費用	(i)	237,566	142,586
租金收入	(i)	3,793	1,610
物業管理費收入	(i)	91,998	42,224
樓宇裝修服務收入	(i)	266,404	74,455
顧問費收入	(i)	33,258	30,360
聯營公司：			
利息收入	(iv)	747,936	134,657
利息開支	(v)	5,745	11
物業管理費收入	(i)	47,921	31,135
樓宇裝修服務收入	(i)	245,830	78,521
顧問費收入	(i)	60,538	21,504
本集團最終控股公司的聯營公司：			
租金收入	(i)	8,155	36,740
物業管理費收入	(i)	34	4,976
主要股東：			
利息收入*	(vi)	30,042	—
利息開支	(vii)	46,487	—

## 46. 關聯方交易 (續)

### (a) (續)

附註：

- (i) 該等交易乃根據所涉訂約方互相協定的條款及條件進行。
  - (ii) 利息開支按年利率介乎3.21%至7.00%(2018年：3.01%至3.10%)計息。
  - (iii) 利息收入按年利率介乎0.35%至3.15%(2018年：0.35%至2.18%)釐定。
  - (iv) 利息收入按年利率介乎0.35%至15.56%(2018年：2.46%至10.26%)釐定。
  - (v) 利息開支按年利率介乎1.50%至9.00%(2018年：7.00%)計息。
  - (vi) 利息收入按年利率介乎2.18%至2.75%(2018年：零)釐定。
  - (vii) 利息開支按年利率5.50%(2018年：零)計息。
- \* 該等關聯方交易的若干部分亦構成上市規則第14A章所界定的持續關連交易。

### (b) 本集團主要管理人員的報酬

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
短期僱員福利	60,912	59,904
離職後福利	3,154	2,444
以股權結算的股票期權開支	6,162	1,499
支付予主要管理人員的報酬總額	<b>70,228</b>	63,847

董事及最高行政人員酬金的其他詳情載於財務報表附註8。

### (c) 與其他國有企業的交易及結餘

本集團間接受中國政府控制，並在受中國政府通過不同機關、聯屬組織或其他機構直接或間接擁有或控制的企業(統稱「國有企業」)支配的經濟環境下經營。年內，本集團與其他國有企業進行交易，包括但不限於借貸、存款、銷售已開發物業、提供物業租賃及管理服務，以及提供分包服務。本公司董事認為，雖然本集團及該等其他國有企業最終受中國政府控制或擁有，但與其他國有企業所進行的此等交易均為日常業務過程中進行的活動，故未受重大或不必要的影響。本集團亦就其產品及服務制定定價政策，而該等定價政策並非取決於客戶是否為國有企業。

## 47. 按類型劃分的金融工具

於報告期末，各類金融工具的賬面值如下：

	2019年				2018年			
	按公平值計入損益的金融資產				按公平值計入損益的金融資產			
	於初始 確認時指定 人民幣千元	強制 按此指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元	於初始 確認時指定 人民幣千元	強制 按此指定 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融資產 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融資產</b>								
應收貿易賬款	-	-	1,445,864	1,445,864	-	-	789,588	789,588
計入預付款項、其他應收 款項及其他資產的金融 資產	-	-	21,861,857	21,861,857	-	-	16,150,987	16,150,987
應收關聯方款項	-	-	44,013,972	44,013,972	-	-	38,974,577	38,974,577
應收非控制股東款項	-	-	1,069,839	1,069,839	-	-	3,625,331	3,625,331
其他金融資產	96,351	230,000	-	326,351	1,061,480	180,000	-	1,241,480
衍生金融工具	-	-	-	-	-	847	-	847
長期定期存款	-	-	3,300,000	3,300,000	-	-	-	-
受限制銀行結餘	-	-	7,486,609	7,486,609	-	-	4,457,579	4,457,579
現金和現金等價物	-	-	17,194,702	17,194,702	-	-	21,324,200	21,324,200
	96,351	230,000	96,372,843	96,699,194	1,061,480	180,847	85,322,262	86,564,589

#### 47. 按類型劃分的金融工具(續)

	2019年			2018年		
	按公平值 計入損益的 金融負債— 持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元	按公平值 計入損益的 金融負債— 持作買賣 人民幣千元	按攤銷成本 列賬的 金融負債 人民幣千元	總計 人民幣千元
<b>金融負債</b>						
應付貿易賬款及票據	-	18,995,534	18,995,534	-	11,692,844	11,692,844
計入其他應付款項和應計款項的 金融負債(附註31)	-	16,453,050	16,453,050	-	20,884,710	20,884,710
衍生金融工具	53,124	-	53,124	44,769	-	44,769
應付關聯方款項	-	30,675,182	30,675,182	-	15,885,404	15,885,404
計息銀行貸款及其他借款	-	96,036,136	96,036,136	-	87,972,658	87,972,658
租賃負債	-	195,609	195,609	-	-	-
長期應付款項	-	70,000	70,000	-	-	-
	53,124	162,425,511	162,478,635	44,769	136,435,616	136,480,385

#### 48. 金融工具的公平值及公平值架構

本集團金融工具(除賬面值與公平值合約相若者外)的賬面值及公平值如下:

	賬面值		公平值	
	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>金融資產</b>				
衍生金融工具	-	847	-	847
其他金融資產	326,351	1,241,480	326,351	1,241,480
<b>金融負債</b>				
衍生金融工具	53,124	44,769	53,124	44,769
計息銀行貸款及其他借款	96,036,136	87,972,658	97,339,102	88,668,471

管理層已評估現金和現金等價物、受限制銀行結餘、長期定期存款、應收貿易賬款、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入按公平值計入損益的其他金融資產的財富管理產品、應付貿易賬款及票據、計入其他應付款項和應計款項的金融負債與應收/應付關聯方款項的公平值與其賬面值大致相若，原因是此等工具將於短期內到期。

#### 48. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

本集團的財務部負責釐定金融工具有關公平值計量的政策及程序。

除被迫或清盤出售外，金融資產和負債的公平值是由自願訂約方之間進行現有交易中可交換的金額。以下方法及假設已用於估計公平值：

計息銀行貸款及其他借款的(票據除外)公平值已透過將按相若條款、信貸風險及剩餘到期期限以現可就工具提供的折現率折現預計未來現金流計算。票據的公平值按所報市價計算。於2019年12月31日，本集團本身就計息銀行貸款及其他借款的不履約風險所導致的公平值變動被評定為不重大。

計入其他金融資產的指定按公平值計入損益的非上市股本投資的公平值乃按市場基準估值方法作出估計，其基於沒有可觀察市價或市值租金的假設作出。估值需要董事根據行業、規模、槓桿比率及策略釐定可資比較的公眾公司(同業)，並就各獲識別的可資比較公司計算一個合適的價格倍數，如企業價值／息稅折舊攤銷前利潤的比率(「EV/EBITDA」)及市盈率(「P/E」)。該倍數乃按可資比較公司的企業價值除以一項盈利指標計算。該買賣倍數隨即按不同考慮折現，如流動性不足及可資比較公司之間的規模差距(基於特定公司的事實及情況)。經折現的倍數應用於該等非上市股本投資相應的盈利指標，以計量公平值。董事認為，因估值方法導致的估計公平值(計入合併財務狀況表)及公平值相關變動(計入損益)為合理，且於報告期末為最適當的價值。

本集團投資於非上市投資，即位於中國大陸的銀行發行的財富管理產品。本集團已使用折現現金流估值模型，按條款及風險相似的工具的市場利率，估計該等非上市投資的公平值。

本集團與交易對手(主要是具良好信貸評級的金融機構)訂立衍生金融工具。衍生金融工具利用現值計算或類似計算計量。有關模型載入多個市場可觀察輸入數據，包括交易對手信貸質素、外匯即期以及遠期利率及利率曲線。

#### 48. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

##### 公平值架構

下表載列本集團金融工具的公平值計量架構：

##### 按公平值計量的資產：

使用重大可觀察輸入數據的公平值計量(第二級)

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
衍生金融工具	-	847
其他金融資產	326,351	1,241,480

於2019年12月31日，本集團概無資產被分類為第一級或第三級(2018年：無)。

##### 按公平值計量的負債：

使用重大可觀察輸入數據的公平值計量(第二級)

於2019年12月31日

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
衍生金融工具	53,124	44,769

年內，第一級與第二級之間並無公平值計量的轉撥，亦無就金融資產及金融負債轉撥至或轉撥自第三級公平值計量(2018年：無)。

##### 已披露公平值的資產：

於2018年及2019年12月31日，本集團的金融資產賬面值於財務狀況表中按公平值計量，或與公平值相若。

#### 48. 金融工具的公平值及公平值架構(續)

公平值架構(續)

已披露公平值的負債：

於2019年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	27,584,520	69,754,582	-	97,339,102

於2018年12月31日

	使用以下輸入數據的公平值計量			總計 人民幣千元
	活躍 市場報價 (第一級) 人民幣千元	重大可觀察 輸入數據 (第二級) 人民幣千元	重大不可觀察 輸入數據 (第三級) 人民幣千元	
計息銀行貸款及其他借款	18,589,681	70,078,790	-	88,668,471

#### 49. 財務風險管理目標及政策

本集團的主要金融工具(除衍生工具以外)包括銀行貸款及其他借款，以及現金及定期存款。該等金融工具旨在為本集團的業務籌集資金。本集團有多種其他金融資產和負債，如應收貿易賬款及應付貿易賬款，乃直接產生自經營業務。

本集團亦訂立衍生金融工具(包括遠期貨幣合約及利率掉期)，旨在管理因本集團境外經營淨投資業務的外匯風險，及管理因本集團經營及其融資來源的利率及貨幣風險。

本集團的金融工具所產生的主要風險為利率風險、外匯風險、信貸風險及流動資金風險。董事會負責檢討及同意各有關風險的管理政策，現概述如下。本集團有關衍生工具的會計政策載於財務報表附註2.4。

## 49. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 利率風險

本集團所承受市場利率變動風險，主要涉及本集團按浮動利率計息的長期債務責任。

下表列示在所有其他可變因素保持不變的情況下，利率的合理可能變動(受浮息借款的影響)對本集團稅前利潤的影響。

	基點 上調/(下調)	稅前利潤 增加/(減少) 人民幣千元
<b>2019年12月31日</b>		
人民幣	25	(46,092)
美元	25	(10,858)
港幣	25	(25,445)
人民幣	(25)	46,092
美元	(25)	10,858
港幣	(25)	25,445
<b>2018年12月31日</b>		
人民幣	25	(48,002)
美元	25	(6,343)
港幣	25	(38,205)
人民幣	(25)	48,002
美元	(25)	6,343
港幣	(25)	38,205

以上的敏感度分析乃假設利率變動已於年末時發生而釐定，並已計入於該日存在的銀行貸款及其他借款所面臨的利率風險。估計百分比上調或下調指管理層對直至下一個報告期間結束止年度利率的可能合理變動的評估。

## 49. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 外匯風險

本集團全部收入及絕大部分經營開支均以人民幣計值，而人民幣現為不可自由兌換的貨幣。中國政府就人民幣與外幣的兌換實施管制，並在若干情況下，管制貨幣匯出中國大陸。若無法取得足夠的外幣，可能會限制本集團的中國子公司匯出外幣以向本集團支付股息或其他金額的能力。

根據現行中國外匯規例，若符合若干程序規定，往來賬項目(包括股息、貿易及服務相關外匯交易)可以外幣作出付款，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。然而，若要將人民幣兌換為外幣並匯出中國大陸以支付資本賬項目，例如償還外幣計值的銀行貸款，則須獲適當的中國政府當局批准。

目前，本集團的中國子公司可購入外幣以結算往來賬交易(包括向本公司支付股息)，而無須獲中國國家外匯管理局事先批准。本集團的中國子公司亦可在其往來賬保留外幣，以應付外幣負債或支付股息。由於資本賬外幣交易仍受限制，且須獲中國國家外匯管理局批准，這或會影響本集團子公司通過債務或股本融資(包括向本集團獲取貸款或注資的能力)取得所需外幣。

本集團的金融資產和負債並無面臨外匯風險，但以美元和港幣計值的若干短期存款及計息借款除外。人民幣兌外幣匯率的任何波動可能會影響本集團的經營業績。本集團訂立衍生金融工具以降低借款導致的外匯風險。

本集團訂立現金流對沖的衍生金融工具以降低財務報表附註32所詳述的外匯風險。本集團的政策是洽商對沖衍生工具的條款以配合對沖項目的條款，藉以實現對沖效益最大化。本集團將定期檢討經濟狀況及其外匯風險架構，並會於日後有需要時考慮其他合適的對沖措施。

#### 49. 財務風險管理目標及政策 (續)

##### 外匯風險 (續)

下表列示於報告期末港幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2019年及2018年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度利潤 增加/(減少) 2019年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2018年 人民幣千元
+1%	(164,331)	(121,208)
-1%	164,331	121,208

下表列示於報告期末人民幣兌美元匯率的合理可能變動對本集團截至2019年及2018年12月31日止年度利潤的敏感度分析。

美元匯率上升/(下降)	年度利潤 增加/(減少) 2019年 人民幣千元	年度利潤 增加/(減少) 2018年 人民幣千元
+5%	979	1,084
-5%	(979)	(1,084)

## 49. 財務風險管理目標及政策(續)

## 信貸風險

## 最高風險及年末階段分類

下表列示於12月31日，基於本集團信貸政策的信貸質素及面臨的最高風險(主要基於過往到期資料，除非有其他毋須花費不必要成本或精力的可用資料)及年末階段分類。呈列的金額為金融資產的賬面總值及金融擔保合約面臨的信貸風險。

於2019年12月31日

	12個月預期 信貸虧損				總計 人民幣千元
	第一階段 人民幣千元	整個存續期間預期信貸虧損			
		第二階段 人民幣千元	第三階段 人民幣千元	簡化方法 人民幣千元	
合約資產*	-	-	-	267,009	267,009
應收貿易賬款*	-	-	-	1,445,864	1,445,864
計入預付款項、其他應收款項及其他資產的 金融資產					
— 正常**	21,861,857	-	-	-	21,861,857
應收非控制股東款項	1,069,839	-	-	-	1,069,839
應收關聯方款項	44,013,972	-	-	-	44,013,972
其他金融資產	326,351	-	-	-	326,351
長期定期存款					
— 未逾期	3,300,000	-	-	-	3,300,000
受限制銀行結餘					
— 未逾期	7,486,609	-	-	-	7,486,609
現金和現金等價物					
— 未逾期	17,194,702	-	-	-	17,194,702
	95,253,330	-	-	1,712,873	96,966,203

## 49. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 信貸風險 (續)

於2018年12月31日

	12個月預期	整個存續期間預期信貸虧損			總計
	信貸虧損	第二階段	第三階段	簡化方法	
	第一階段	第二階段	第三階段	簡化方法	總計
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
合約資產*	-	-	-	154,500	154,500
應收貿易賬款*	-	-	-	789,588	789,588
計入預付款項、其他應收款項及 其他資產的金融資產					
— 正常**	16,150,987	-	-	-	16,150,987
其他金融資產	1,241,480	-	-	-	1,241,480
受限制銀行結餘					
— 未逾期	4,457,579	-	-	-	4,457,579
現金和現金等價物					
— 未逾期	21,324,200	-	-	-	21,324,200
	43,174,246	-	-	944,088	44,118,334

\* 就本集團應用簡化方法作減值的應收貿易賬款及合約資產而言，資料乃基於財務報表附註23及25所分別披露的壞賬矩陣。

\*\* 倘計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產並未逾期且概無資料顯示該等金融資產的信貸風險自初始確認以來顯著增加，則其信用質素被認作「正常」。否則，該等金融資產的信貸質素被認作「存疑」。

有關本集團自應收貿易賬款產生的信貸風險的進一步定量數據於財務報表附註23披露。

### 流動資金風險

由於本集團的業務屬資本密集性質，故此，本集團確保維持充裕的現金和信貸額度，以應付其流動資金需要。本集團的目標是通過利用銀行貸款、租賃負債及其他計息貸款，在資金延續性與靈活性之間維持平衡。董事認為，大部分於一年內到期的借款均可獲續期，本集團預期將有足夠資金來源以應付其資金需要，並且管理流動資金狀況。

## 49. 財務風險管理目標及政策(續)

### 流動資金風險(續)

於報告期末，本集團金融負債的到期日如下，乃基於訂約未折現的付款金額呈列：

	2019年				
	1年內 或按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	30,178,188	22,237,272	38,204,185	14,855,638	105,475,283
租賃負債	91,418	54,688	43,431	70,876	260,413
應付貿易賬款及票據	18,995,534	-	-	-	18,995,534
其他應付款項	16,453,050	-	-	-	16,453,050
衍生金融工具	18,133	8,349	26,642	-	53,124
應付關聯方款項	30,675,182	-	-	-	30,675,182
長期應付款項	11,305	17,211	51,633	-	80,149
	96,422,810	22,317,520	38,325,891	14,926,514	171,992,735

	2018年				
	1年內 或按要求 人民幣千元	1年以上 但少於2年 人民幣千元	2年以上 但少於5年 人民幣千元	5年以上 人民幣千元	總計 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	25,545,021	23,446,626	42,473,085	6,778,898	98,243,630
應付貿易賬款及票據	11,692,844	-	-	-	11,692,844
其他應付款項	20,884,710	-	-	-	20,884,710
衍生金融工具	-	11,974	32,795	-	44,769
應付關聯方款項	15,885,404	-	-	-	15,885,404
	74,007,979	23,458,600	42,505,880	6,778,898	146,751,357

### 資本管理

本集團資本管理的主要目標是為保障本集團持續經營的能力，藉此繼續為股東提供回報及為其他利益人士提供利益，並通過將產品及服務定價在相等風險程度上，充分回報股東。

本集團管理資本架構，並依經濟條件的變動及相關資產的風險特性對其作出調整。本集團或會藉調整派付予股東的股息、發行新股份或銷售資產減輕債務以維持或調整資本架構。本集團並無任何外界施加的資本規定。截至2019年12月31日及2018年12月31日止年度內，資本管理目標、政策或程序並無改變。

## 49. 財務風險管理目標及政策 (續)

### 資本管理 (續)

本集團按淨債務與調整後資本比率的基準監控資本，該比率按淨債務除以調整後資本計算。淨債務按計息銀行貸款及其他借款總額(如財務狀況表所示)減現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干按公平值計入損益的金融資產計算。調整後資本包括權益各組成部分(包括非控制權益)和本公司應付直接控股公司款項。本集團旨在維持合理的淨債務與調整後資本比率。於各報告期末的淨債務與調整後資本比率如下：

	附註	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
計息銀行貸款及其他借款	33	96,036,136	87,972,658
減：現金和現金等價物、受限制銀行結餘及若干其他金融資產		(24,682,388)	(26,783,978)
淨債務		71,353,748	61,188,680
權益總額		85,858,181	78,265,267
加：本公司應付直接控股公司款項		10,065,072	7,859,546
調整後資本		95,923,253	86,124,813
淨債務與調整後資本比率		74.4%	71.0%

## 50. 報告期後事件

- (a) 於2020年3月12日，北京方興亦城置業有限公司(「亦城置業」，本公司全資子公司)與中化資產管理有限公司(「中化資產」)訂立股權轉讓協議，據此，亦城置業同意以人民幣6,850,000,000元的現金代價向中化資產收購武漢化資企業管理諮詢有限公司(「武漢化資」)100%的股權。武漢化資及其子公司主要在中國青島、天津及武漢從事房地產項目開發、建設及營運業務。於本次交易完成後，武漢化資將成為本集團的全資子公司。本集團正在就該收購事項尋求獨立股東的批准，並將適時就股東大會投票結果作出公告。
- (b) 於2020年3月13日，金茂投資管理(上海)有限公司(一間本公司的全資子公司)完成發行本金總額人民幣2,500,000,000元的中期票據。該等中期票據年期為3年，固定年利率3.1%。

## 50. 報告期後事件(續)

- (c) 於2020年2月18日，本公司非全資子公司中國金茂(集團)有限公司(「中國金茂(集團)」)於中國國內銀行間市場完成發行金額為人民幣800,000,000元的超短期融資券，於270日內到期及年利率為2.9%。

於2020年3月19日，中國金茂(集團)於中國國內銀行間市場完成發行金額為人民幣500,000,000的中期票據，於三年內到期及年利率為3.28%。

- (d) 新型冠狀病毒疫情(COVID-19)的突然爆發對2020年的中國經濟，包括房地產業，產生不利影響。本集團預期，疫情對2020年上半年本集團的酒店經營、商務租賃及零售業運營有負面影響。除此之外，疫情對本集團的城市運營及物業開發運營造成了不確定性。

本集團管理層積極採取措施控制旗下酒店運營與人力成本，高度重視現金流管理，綜合現有資源，積極調整經營計劃為疫情過後的業務恢復做好充分準備。

鑒於該等情況的動態性質，現階段無法合理估計對本集團綜合經營業績、現金流量及財務狀況造成的相關影響，而有關影響將於本集團2020年中期及年度財務報表中反映。

## 51. 比較金額

誠如財務報表附註2.2進一步闡釋，本集團使用經修訂追溯方法於2019年1月1日採納香港財務報告準則第16號。根據此方法，財務報表的比較金額並無重列，並繼續根據先前準則香港會計準則第17號及相關詮釋的規定呈報。

## 52. 本公司財務狀況表

有關本公司於報告期末的財務狀況表的資料如下：

	2019年 人民幣千元	2018年 人民幣千元
<b>非流動資產</b>		
物業、廠房及設備	112	84
使用權資產	212	-
於子公司的投資	24,199,756	23,303,848
<b>非流動資產總額</b>	<b>24,200,080</b>	23,303,932
<b>流動資產</b>		
應收子公司款項	63,569,478	53,347,891
預付款項、其他應收款項及其他資產	851,866	25,815
應收關聯方款項	1,392	1,239
現金和現金等價物	1,654,390	365,650
<b>流動資產總額</b>	<b>66,077,126</b>	53,740,595
<b>流動負債</b>		
其他應付款項和應計款項	352,861	307,575
應付關聯方款項	11,481,289	7,880,281
計息銀行貸款及其他借款	9,701,731	3,405,733
租賃負債	180	-
<b>流動負債總額</b>	<b>21,536,061</b>	11,593,589
<b>流動資產淨額</b>	<b>44,541,065</b>	42,147,006
<b>總資產減流動負債</b>	<b>68,741,145</b>	65,450,938
<b>非流動負債</b>		
應付子公司款項	33,461,753	26,399,240
計息銀行貸款及其他借款	11,948,399	17,302,455
衍生金融工具	34,991	32,794
<b>非流動負債總額</b>	<b>45,445,143</b>	43,734,489
<b>淨資產</b>	<b>23,296,002</b>	21,716,449
<b>權益</b>		
股本	21,250,860	20,416,452
儲備(附註)	2,045,142	1,299,997
<b>權益總額</b>	<b>23,296,002</b>	21,716,449

李從瑞  
董事

江南  
董事

## 52. 本公司財務狀況表(續)

附註：

本公司儲備概要如下：

	匯兌波動儲備 人民幣千元	對沖儲備 人民幣千元	股票期權儲備 人民幣千元	保留利潤 人民幣千元	總計 人民幣千元
於2018年1月1日	(1,216,958)	-	35,320	3,130,113	1,948,475
購回股份	-	-	-	(88,011)	(88,011)
已宣派2017年末期股息	-	-	-	(1,700,592)	(1,700,592)
已宣派2018年中期股息	-	-	-	(1,201,481)	(1,201,481)
年內全面收益總額	1,069,950	(32,794)	-	1,284,719	2,321,875
以股份結算的股票期權安排	-	-	21,911	-	21,911
行使股票期權	-	-	(2,180)	-	(2,180)
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	(3,364)	3,364	-
於2018年12月31日及2019年1月1日	(147,008)	(32,794)	51,687	1,428,112	1,299,997
已宣派2018年末期股息	-	-	-	(1,018,798)	(1,018,798)
已宣派2019年中期股息	-	-	-	(1,273,730)	(1,273,730)
年內全面收益總額	547,355	(2,197)	-	2,428,728	2,973,886
以股份結算的股票期權安排	-	-	84,016	-	84,016
行使股票期權	-	-	(20,229)	-	(20,229)
股票期權失效時轉撥股票期權儲備	-	-	(2,545)	2,545	-
於2019年12月31日	400,347	(34,991)	112,929	1,566,857	2,045,142

股票期權儲備包括已授出且有待行使的股票期權的公平值，進一步闡釋見財務報表附註2.4有關股份支付的會計政策。該金額將於相關期權獲行使時撥入股本，或如相關期權屆滿或失效，則轉撥至保留利潤。

## 53. 財務報表之批准

財務報表於2020年3月25日經董事會批准並授權刊行。

# 五年 財務資料

2019年12月31日

## I. 主要損益表數據

	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
<b>業績</b>					
收入	17,770,703	27,304,073	31,074,845	38,732,667	<b>43,355,941</b>
銷售成本	(10,899,486)	(17,099,317)	(21,034,199)	(24,194,452)	<b>(30,591,198)</b>
毛利	6,871,217	10,204,756	10,040,646	14,538,215	<b>12,764,743</b>
其他收入和收益	2,190,084	1,493,026	3,850,901	2,722,393	<b>6,112,103</b>
銷售和營銷開支	(787,335)	(804,573)	(977,448)	(1,051,610)	<b>(1,314,262)</b>
管理費用	(1,235,896)	(1,561,732)	(2,143,024)	(2,417,509)	<b>(3,052,246)</b>
其他費用及損失淨額	(88,333)	(239,810)	(316,886)	(36,146)	<b>(6,916)</b>
融資成本	(456,415)	(728,662)	(1,692,438)	(2,420,573)	<b>(2,269,058)</b>
分佔下列公司的利潤及虧損：					
合營公司	(12,999)	(43,748)	31,410	369,183	<b>722,390</b>
聯營公司	(72,066)	(28,459)	31,622	10,749	<b>(132,653)</b>
稅前利潤	6,408,257	8,290,798	8,824,783	11,714,702	<b>12,824,101</b>
所得稅費用	(2,307,172)	(3,717,116)	(3,674,581)	(4,337,978)	<b>(4,194,983)</b>
年度利潤	4,101,085	4,573,682	5,150,202	7,376,724	<b>8,629,118</b>
下列應佔部份：					
母公司所有者	3,045,520	2,535,515	3,977,712	5,210,888	<b>6,452,210</b>
非控制權益	1,055,565	2,038,167	1,172,490	2,165,836	<b>2,176,908</b>
	4,101,085	4,573,682	5,150,202	7,376,724	<b>8,629,118</b>

## II. 主要財務狀況數據

	2015年 人民幣千元 (重列)	2016年 人民幣千元	2017年 人民幣千元	2018年 人民幣千元	2019年 人民幣千元
非流動資產總額	71,328,044	80,621,263	104,766,510	124,211,956	<b>154,516,386</b>
流動資產總額	61,798,355	86,282,853	117,277,869	147,426,287	<b>171,632,141</b>
資產總額	133,126,399	166,904,116	222,044,379	271,638,243	<b>326,148,527</b>
流動負債總額	45,413,601	71,382,264	107,074,051	122,090,860	<b>164,782,063</b>
非流動負債總額	38,364,088	39,777,772	48,526,616	71,282,116	<b>75,508,283</b>
負債總額	83,777,689	111,160,036	155,600,667	193,372,976	<b>240,290,346</b>
下列應佔部分：					
母公司所有者	33,547,922	31,626,291	32,852,097	35,796,236	<b>39,372,187</b>
非控制權益	15,800,788	24,117,789	33,591,615	42,469,031	<b>46,485,994</b>
權益總額	49,348,710	55,744,080	66,443,712	78,265,267	<b>85,858,181</b>

## 致謝

最後，本人謹代表董事會向所有客戶、業務合作夥伴、股東及各地方政府的長期支持和信任，以及全體員工努力不懈的工作表現，深表謝意。

承董事會命  
中國金茂控股集團有限公司  
主席  
寧高寧

香港，二零二零年三月二十五日

於本公告日期，本公司董事為非執行董事寧高寧先生（主席）、楊林先生及安洪軍先生；執行董事李從瑞先生、江南先生及宋鏐毅先生；以及獨立非執行董事劉漢銓先生、蘇錫嘉先生及高世斌先生。